



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL



Evolução do Parque Habitacional em Portugal

2001 - 2011



Edição 2012



Estatísticas
oficiais



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

Evolução do Parque Habitacional em Portugal

2001 - 2011

Edição 2012

FICHA TÉCNICA

Título

Evolução do Parque Habitacional em Portugal 2001-2011

Editor

Instituto Nacional de Estatística, I.P.
Av. António José de Almeida
1000-043 Lisboa
Portugal
Telefone: 21 842 61 00
Fax: 21 844 04 01

Presidente do Conselho Diretivo

Alda de Caetano Carvalho

Design e Composição

Instituto Nacional de Estatística, I.P.

ISBN 978-989-25-0158-1

Periodicidade não periódico

O INE, I.P. na Internet

www.ine.pt

 Apoio | ao cliente

808 201 808

Nota introdutória

Nesta publicação apresenta-se a evolução do parque habitacional em Portugal na última década (2001-2011), tendo por base os resultados definitivos do Recenseamento Geral da Habitação relativo ao ano de 2011, recentemente divulgados.

O Recenseamento Geral da Habitação fornece, pelo seu carácter exaustivo, uma fotografia global do parque habitacional existente, não apenas ao nível da sua identificação mas também da sua caracterização em várias vertentes, designadamente o tipo de propriedade, as formas de ocupação, o estado de conservação e as características físicas.

A habitação é um fator determinante no desenvolvimento do tecido urbano, sendo de extrema importância para o ordenamento do território, para a qualidade de vida dos cidadãos e para a definição e implementação de políticas sociais.

A evolução e caracterização do parque habitacional e a sua avaliação proporcionam informação relevante para o desenvolvimento económico e social.

Neste contexto, constitui objetivo central deste estudo a análise das várias vertentes de caracterização do parque habitacional, nomeadamente:

- Avaliação do parque habitacional em termos do número de edifícios, fogos, famílias e forma de ocupação dos alojamentos;
- Análise do índice de lotação e condições de habitabilidade;
- Estado de conservação do parque habitacional existente e análise das dinâmicas de reabilitação da habitação na última década;
- Análise das carências habitacionais, em termos quantitativos e qualitativos;
- Tipo de ocupação, encargos financeiros com a aquisição de habitação própria e caracterização do arrendamento;
- Análise do dinamismo construtivo, em termos da evolução do licenciamento de obras face ao *stock* de habitação.

Os resultados são apresentados ao nível das regiões NUTS II, NUTS III e por município, sempre que relevante.

O INE solicita e agradece todas as sugestões que possam contribuir para o enriquecimento futuro desta publicação.

Dezembro 2012

Introduction

This publication presents an overview of the trend of housing stock in Portugal in the last decade (2001-2011), based on recently released final results of the Housing Census 2011.

The Housing Census provides, due to its completeness, a global picture of the existing housing stock, identifying and characterizing the type of property, occupancy status, conservation condition and physical characteristics.

Housing is a key factor in the development of urban areas, being highly important in planning measures and in the quality of life of citizens, playing a relevant role in the definition and implementation of social policies.

The evolution and characterization of the housing stock and its evaluation provide relevant information for the economic and social development.

In this context, the main goal of this study is the analysis of different characterizations of housing stock, namely:

- Evaluation of the housing stock in terms of the number of buildings, dwellings, families and type of occupation of dwelling;
- Analysis of the dwelling occupancy index and housing conditions;
- Conservation status of the existing housing and analysis of housing rehabilitation dynamics in the last decade;
- Analysis of housing needs in quantitative and qualitative terms;
- Type of occupation, financial burden with house purchase and tenancy characterization;
- Analysis of constructive dynamism in terms of the evolution of licensing works comparing to housing stock.

Results are presented at a regional level of NUTS II, NUTS III and by municipality, whenever relevant.

Statistics Portugal welcomes all suggestions aiming the improvement of future editions of this publication.

December 2012

Resumo

Em 2011, viviam em Portugal 10,6 milhões de pessoas organizadas em 4 milhões de famílias. O parque residencial era composto por 3,5 milhões de edifícios que concentravam 5,9 milhões de alojamentos, dos quais 68,1% eram ocupados como residências habituais e os restantes 31,9% eram segundas residências ou estavam desocupados.

Em 2011, os alojamentos de **residência habitual** com uma família representavam 67,6% dos alojamentos familiares. Apenas 0,5% eram ocupados como residência habitual por duas famílias e 0,1% por três e mais famílias. Do total de alojamentos familiares, 19,3% eram utilizados como **residência secundária** e 12,5% eram alojamentos que se encontravam **vagos**.

A análise dos alojamentos familiares clássicos existentes em 2011, segundo a época de construção, demonstra a **forte expansão da habitação em Portugal** na última década. Cerca de 52% dos alojamentos familiares clássicos foram construídos após 1981 e 35% nas duas últimas décadas (1991-2011).

De acordo com os dados definitivos dos Censos de 2011, a proporção de **alojamentos sobrelotados** representava 11% do total de alojamentos familiares de residência habitual (-5 p.p. face ao registado em 2001), dos quais 5% estavam associados à falta de três ou mais divisões. No que concerne à **sublotação**, entre 2001 e 2011 registou-se um aumento de 5 p.p. na proporção de alojamentos com três ou mais divisões em excesso (de 19% em 2001 para 24% em 2011).

Relativamente às condições de habitabilidade, em 2011 cerca de 85% de alojamentos dispunham da totalidade de **infraestruturas básicas** no alojamento, nomeadamente com retrete, banho ou duche, água canalizada e sistema de aquecimento.

Dos 3 544 mil edifícios clássicos existentes, cerca de 71% não **necessitavam de reparações** (+12 p.p. que em 2001), 24% precisavam de pequenas ou médias reparações (-8 p.p. face a 2001) e aproximadamente 5% careciam de grandes reparações ou encontravam-se muito degradados (-3 p.p. face a 2001).

As **carências habitacionais** em termos quantitativos eram de 132 656 alojamentos, menos 22% do que em 2001. Não obstante o aumento significativo do número de famílias clássicas, que obriga ao alargamento da reserva mínima do mercado da habitação, a redução das carências quantitativas foi fortemente influenciada pelo decréscimo significativo (-76%) dos alojamentos não clássicos (barraca/casa rudimentar de madeira, móvel, improvisado em edifício e em outro local habitado).

Em Portugal, segundo os dados censitários, 73% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual eram ocupados pelos **proprietários**, 20% pelos **arrendatários** ou subarrendatários e 7% estavam associados a outras situações de ocupação.

Executive summary

In 2011, 10.6 million people were living in Portugal, organized in 4 million families. The housing stock was composed by 3.5 million buildings that concentrated 5.9 million households, of which 68.1% were occupied as usual residences and 31.9% were secondary residences or vacant.

In 2011, **usual residences** with one family represented 67.6% of households. Only 0.5% were occupied as usual residences for two families and 0.1% by three or more families. Considering total housing units, 19.3% were used as **secondary residences** and 12.5% were **vacant** households.

The analysis of existing conventional dwellings in 2011, by date of construction, reveals **housing boom in Portugal** in the last decade. About 52% of conventional dwellings were built after 1981 and 35% were built during the last two decades (1991-2011).

According to the final results of the Housing Census 2011, the proportion of **overcrowded** households represented 11% of the total households occupied as usual residences (-5 p.p. comparing to 2001), 5% of which were related to not having three or more rooms. Concerning **under crowded** dwellings, between 2001 and 2011, there was an increase of 5 p.p. in the proportion of dwellings with three or more rooms in excess (from 19% in 2001 to 24% in 2011).

In relation to housing conditions, in 2011, near 85% of households had all **basic infrastructure**, namely with toilet, bath or shower, piped water and heating system.

Of the 3,544 thousand existing conventional buildings in 2011, near 71% did not **need repairs** (+12 p.p. than 2001), 24% needed small or medium repairs (-8 p.p. comparing to 2001) and near 5% lacked major repairs or were highly degraded (-3 p.p. than 2001).

The **housing needs** in quantity terms were 132,656 dwellings, 22% less than in 2001. In spite of the rise in the number of classic families, which determines an increase of the minimum reserve requirement of the housing market, the decline in quantitative needs was strongly influenced by a significant decrease (-76%) of non conventional dwellings (tent/rudimentary wooden home, mobile, improvised in building or elsewhere inhabited local).

In Portugal, according to data from the census, 73% of conventional dwellings occupied as usual residence were occupied by the **owners**, 20% by **tenants** or sub tenants and 7% were related to other kind of occupation.

Unidades de medida

Unidade	Designação
N.º	Número
m ²	Metros quadrados
%	Percentagem

Siglas e Abreviaturas

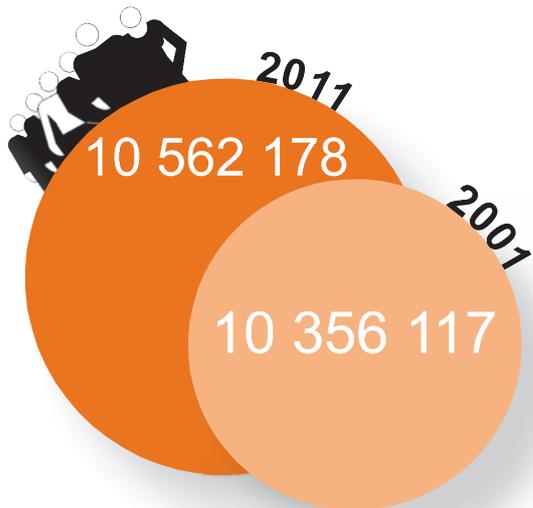
Sigla/Abreviatura	Designação
CAOP	Carta Administrativa Oficial de Portugal
CENSOS	Recenseamento Geral da População e da Habitação
Eurostat	Serviço de Estatística das Comunidades Europeias
INE	Instituto Nacional de Estatística, I.P.
NUTS	Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (2002)
p.p.	Pontos percentuais
SIOU	Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas

Nota introdutória	3
Introduction	3
Resumo	4
Executive summary	5
Unidades de medida/Siglas e Abreviaturas	6
1. Evolução do parque habitacional	13
1.1 Enquadramento	13
1.2 Habitação e famílias	13
1.3 Alojamentos familiares e forma de ocupação	16
2. Índice de lotação e condições de habitabilidade	23
2.1 Enquadramento	23
2.2 Análise do índice de lotação habitacional em Portugal	23
2.3 Condições de habitabilidade	25
3. Estado de conservação e reabilitação da habitação	33
3.1 Enquadramento	33
3.2 Estado de conservação do parque habitacional	33
3.3 A reabilitação do edificado	37
4. Análise das carências habitacionais	45
4.1 Enquadramento	45
4.2 Carências quantitativas	45
4.3 Carências qualitativas	50
5. Regime de propriedade, encargos financeiros com aquisição de habitação e rendas	57
5.1 Enquadramento	57
5.2 Regime de propriedade	57
5.3 Encargos financeiros com aquisição de habitação própria	60
5.4 Caracterização do arrendamento	62
6. Dinamismo construtivo	71
6.1 Enquadramento	71
6.2 Licenciamento e conclusão de obras	71
Metodologia e Conceitos	79

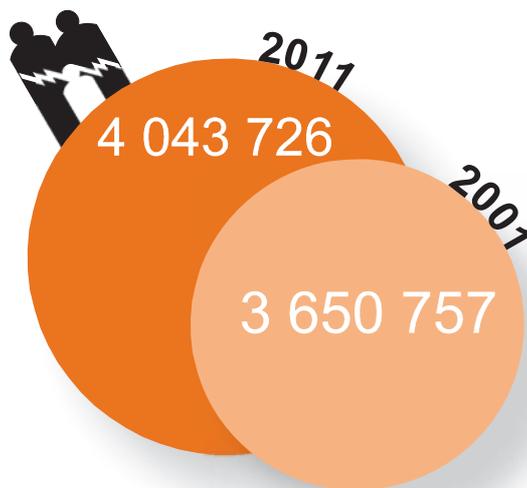


*Evolução
do parque
habitacional*

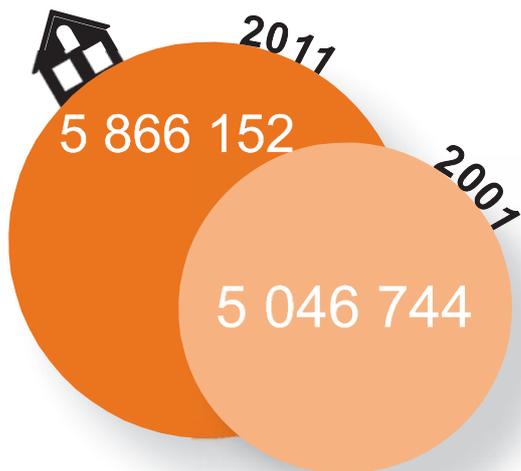
População residente



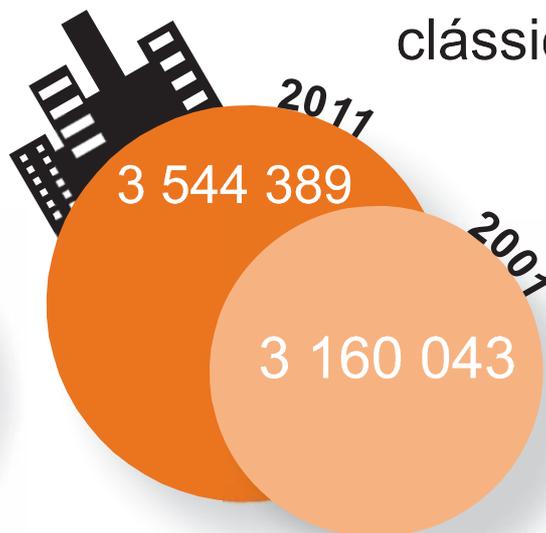
Famílias clássicas



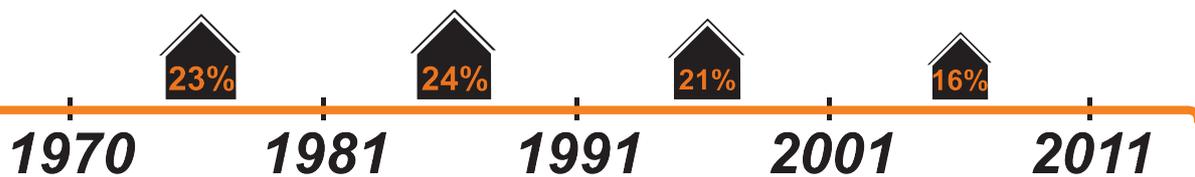
Alojamentos familiares



Edifícios clássicos



Alojamentos



Fonte: INE, Censos 1970, 1981, 1991, 2001 e 2011

Quadro resumo dos indicadores apresentados

1.2.1	Evolução do número de alojamentos familiares e de famílias clássicas em Portugal, 1970-2011
1.2.2	Taxas de crescimento dos alojamentos familiares e de famílias clássicas em Portugal, 1970-2011
1.2.3	Relação entre variação de famílias clássicas e variação de alojamentos familiares, 2001-2011
1.2.4	Alojamentos familiares por forma de ocupação, 2011
1.3.1	Distribuição dos alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação e época de construção, 2011
1.3.2	Alojamentos familiares clássicos vagos por finalidade e época de construção, 2011
1.3.3	Alojamentos familiares por forma de ocupação e NUTS II, 2001-2011
1.3.4	Proporção de alojamentos familiares clássicos de uso sazonal ou residência secundária e de alojamentos vagos, por município, 2011

1. Evolução do parque habitacional

1.1 Enquadramento

O Recenseamento Geral da Habitação fornece, pelo seu carácter exaustivo, uma fotografia global do parque habitacional existente, não apenas ao nível da sua identificação mas também da sua caracterização em várias vertentes, designadamente o tipo de propriedade, as formas de ocupação, o estado de conservação e as características físicas. A habitação é um fator determinante no desenvolvimento do tecido urbano, sendo de extrema importância para o ordenamento do território, para a qualidade de vida dos cidadãos e para a definição e implementação de políticas sociais.

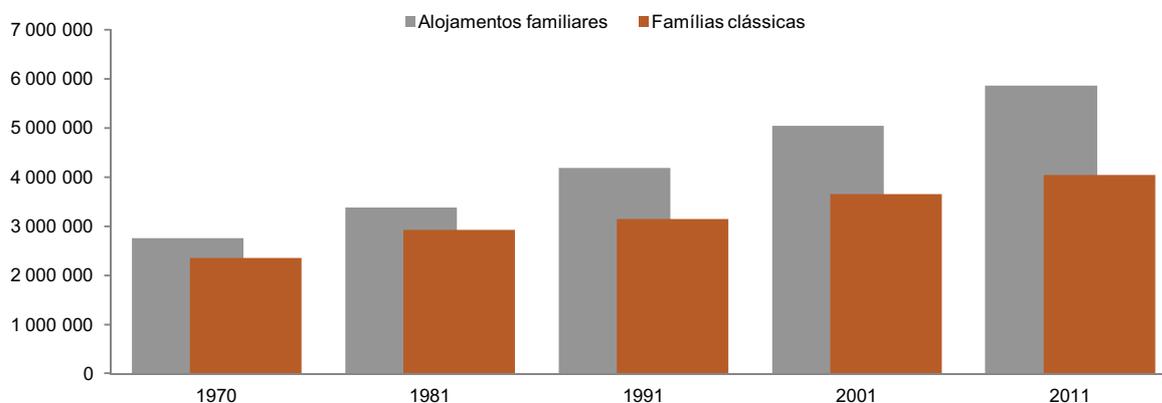
A evolução e caracterização do parque habitacional e a sua avaliação proporcionam informação relevante para o desenvolvimento económico e social.

Neste capítulo é analisada a evolução do número de alojamentos e do número de famílias e a relação entre ambos. A forma de ocupação dos alojamentos e a época de construção dos edifícios onde se inserem são características que constituem igualmente uma base de análise sobre a evolução do parque habitacional ao longo do período intercensitário (2001-2011).

1.2 Habitação e famílias

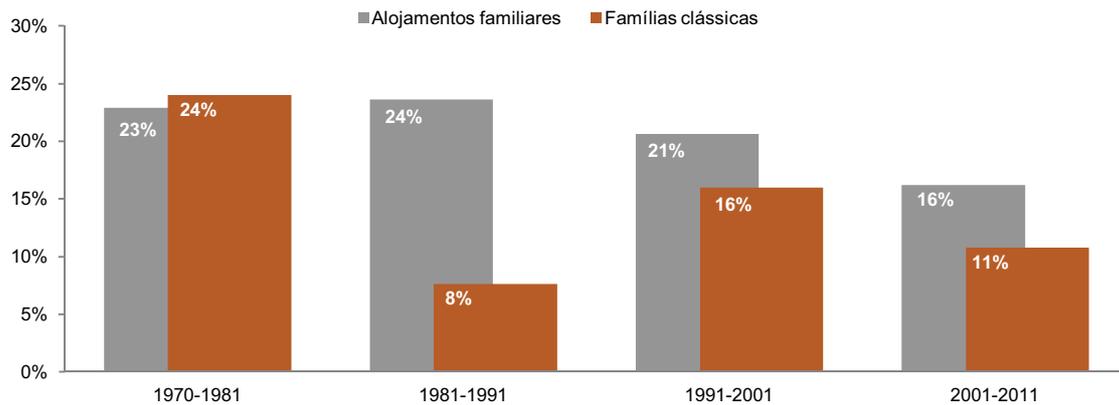
A relação entre o número de alojamentos familiares e o número de famílias clássicas é tendencialmente muito próxima, dado que cada alojamento tem por vocação alojar uma família. Em Portugal, o número de alojamentos familiares praticamente duplicou nas três últimas décadas, tendo registado um ritmo de crescimento sempre superior ao das famílias clássicas.

1.2.1 Evolução do número de alojamentos familiares e de famílias clássicas em Portugal, 1970-2011



Fonte: INE, Censos de 1970, 1981, 1991, 2001 e 2011

De 1981 a 2011, as dinâmicas habitacionais ultrapassavam largamente a evolução do número de famílias. Partiu-se de uma situação relativamente equilibrada no recenseamento de 1981, para uma condição excedentária em 2001 e claramente excedentária em 2011. Passou-se de uma realidade em que o número de alojamentos era ligeiramente superior ao número de famílias (+458 mil alojamentos que famílias, +16%, em 1981), para um contexto em que o número de fogos era largamente superior ao total de famílias residentes (+1 822 mil alojamentos que famílias, correspondendo a +45%, em 2011).



Fonte: INE, Censos 1970, 1981, 1991, 2001 e 2011

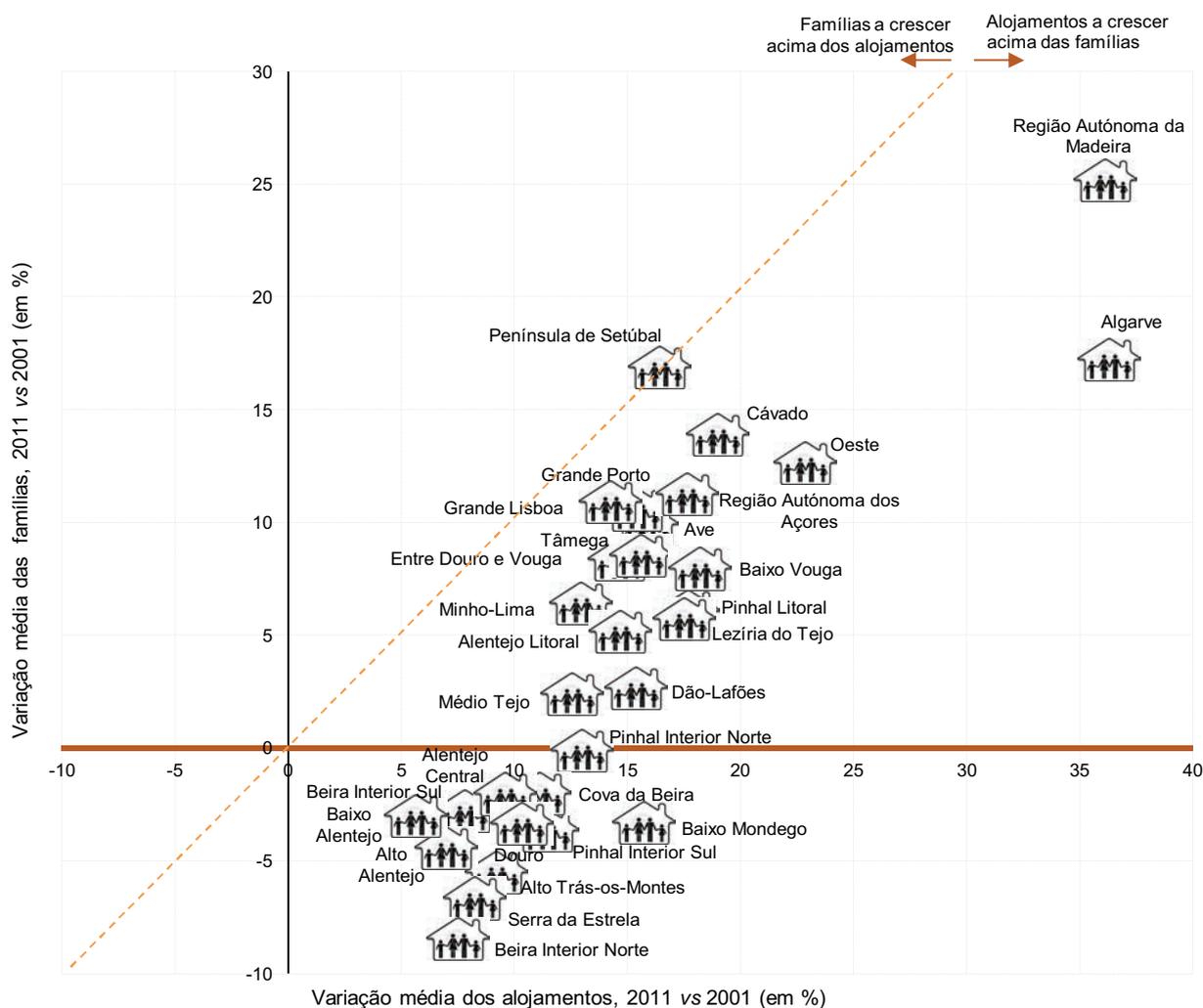
Nas décadas de 80 e 90, a evolução do parque habitacional foi marcada pelo aumento do acesso à propriedade por parte de um grande número de famílias, pelo aumento das residências secundárias e pela demonstração de alguns sinais de saturação no mercado imobiliário. Esta tendência manteve-se no início do século XXI e tornou-se ainda mais evidente com a informação do Recenseamento de 2011.

O crescimento do parque habitacional na primeira década do século XXI foi generalizado em todas as regiões NUTS III. Mesmo as regiões que registaram diminuições no número de famílias nesse período – Beira Interior Norte, Serra da Estrela, Alto Trás-os-Montes, Alto Alentejo, Pinhal Interior Sul, Douro, Baixo Mondego, Baixo Alentejo, Beira Interior Sul, Alentejo Central, Pinhal Interior Norte e Cova da Beira – apresentaram crescimentos do número de alojamentos, entre os 5% e os 20%.

Entre 2001 e 2011, a Região Autónoma da Madeira e a região do Algarve apresentavam os maiores crescimentos, quer ao nível das famílias clássicas (25,2% e 17,2%, respetivamente), quer ao nível dos alojamentos (36,1% e 36,3%, respetivamente).

A Península de Setúbal registou a relação mais próxima entre a variação do número de famílias e a variação do número de alojamentos (16,9% e 16,4%, respetivamente).

Relação entre variação de famílias clássicas e variação de alojamentos familiares, 2001-2011

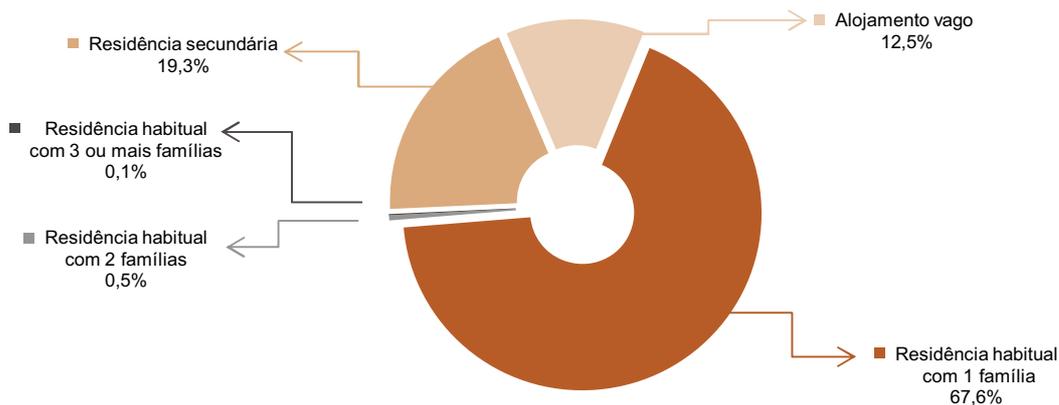


Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Em 2011, viviam em Portugal 10,6 milhões de pessoas organizadas em 4 milhões de famílias. O parque residencial era composto por 3,5 milhões de edifícios que concentravam 5,9 milhões de alojamentos, dos quais 68,1% eram ocupados como residências habituais e os restantes 31,9% eram segundas residências ou estavam desocupados.

1.2.4

Alojamentos familiares por forma de ocupação, 2011



Fonte: INE, Censos 2011

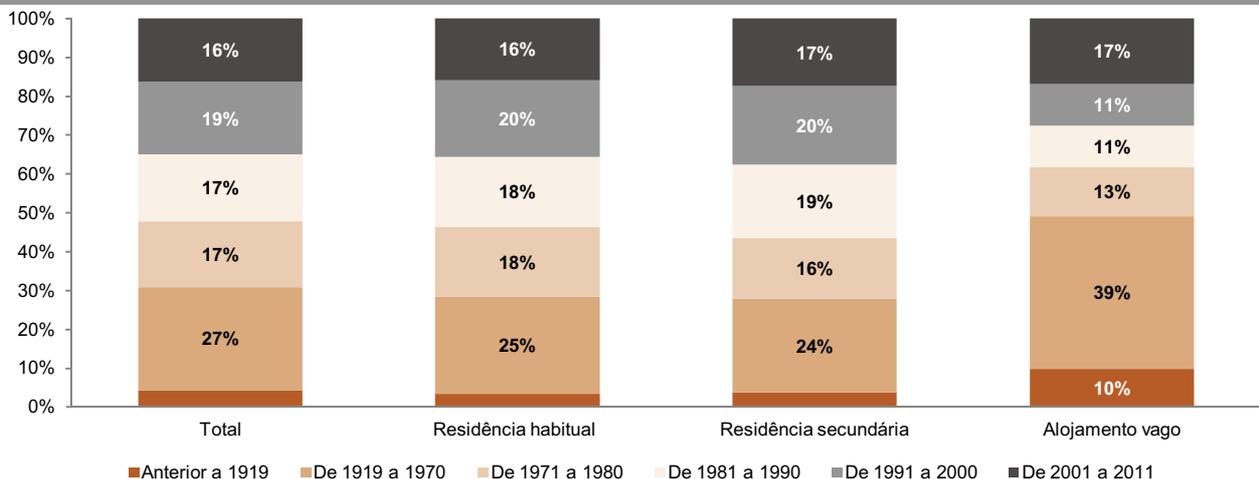
Em 2011, os alojamentos de residência habitual com uma família representavam 67,6% dos alojamentos familiares. Apenas 0,5% eram ocupados como residência habitual por duas famílias e 0,1% por três ou mais famílias. Do total de alojamentos familiares, 19,3% eram utilizados como residência secundária e 12,5% eram alojamentos que se encontravam vagos.

1.3 Alojamentos familiares e forma de ocupação

A análise dos alojamentos familiares clássicos existentes em 2011, segundo a época de construção, é igualmente esclarecedora da forte expansão da habitação em Portugal. Cerca de 52% dos alojamentos familiares clássicos foram construídos a partir de 1981 e 35% foram construídos nas duas últimas décadas (1991-2011).

1.3.1

Distribuição dos alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação e época de construção, 2011

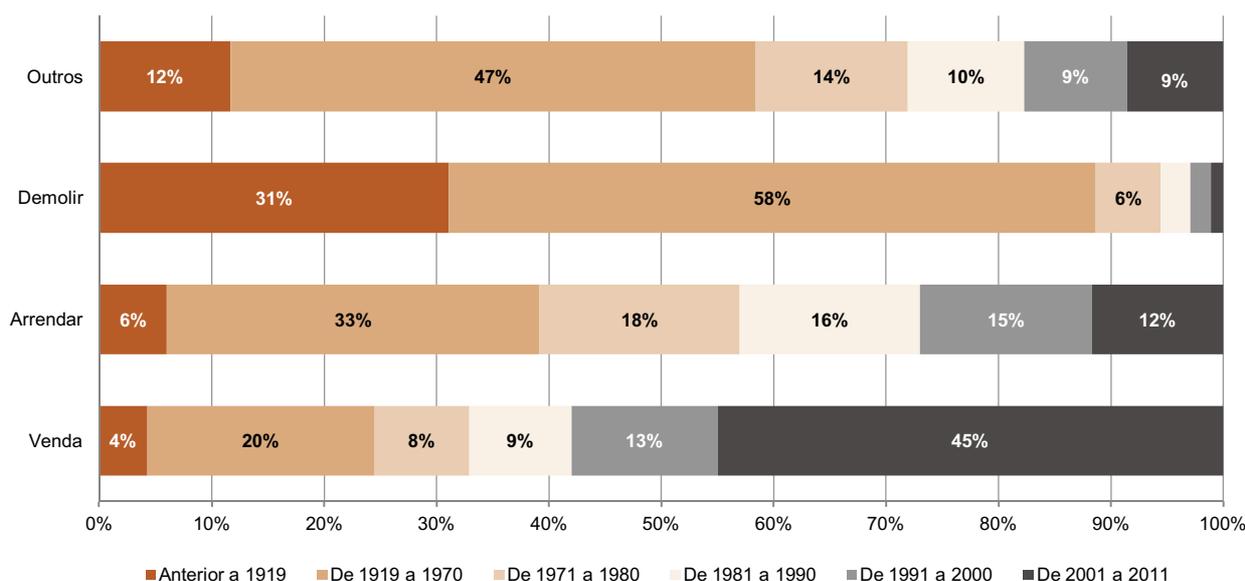


Fonte: INE, Censos 2011

Enquanto os alojamentos de residência secundária registavam uma distribuição por época de construção muito idêntica aos de residência habitual, os alojamentos vagos encontravam-se relativamente mais concentrados nos edifícios construídos entre 1919 e 1970 (39%) e nos últimos dez anos (17%), ou seja, correspondem, neste último caso, aos alojamentos novos que estavam a entrar no mercado da habitação.

1.3.2

Alojamentos familiares clássicos vagos por finalidade e época de construção, 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Do total de alojamentos familiares clássicos vagos, 45% dos que se encontravam para venda foram construídos na última década (entre 2001 e 2011). Considerando a década anterior (1991-2000), verifica-se que mais de metade (58%) dos alojamentos vagos para venda foram construídos a partir de 1991.

No que se refere aos alojamentos disponíveis para arrendamento, a maioria dos alojamentos encontravam-se localizados em edifícios construídos entre 1919 e 1980 (51%). Cerca de 12% dos alojamentos vagos para arrendamento localizavam-se em edifícios mais recentes (construídos após 2001).

Os alojamentos para demolição centravam-se em construções edificadas até 1970 (89%), sendo que os alojamentos construídos entre 1919 e 1970 representavam 58%.

Os alojamentos que se encontravam vagos por outros motivos não enquadráveis nas restantes categorias encontravam-se principalmente localizados em edifícios construídos até 1970 (59%).

1.3.3

Alojamentos familiares por forma de ocupação e NUTS II, 2001-2011

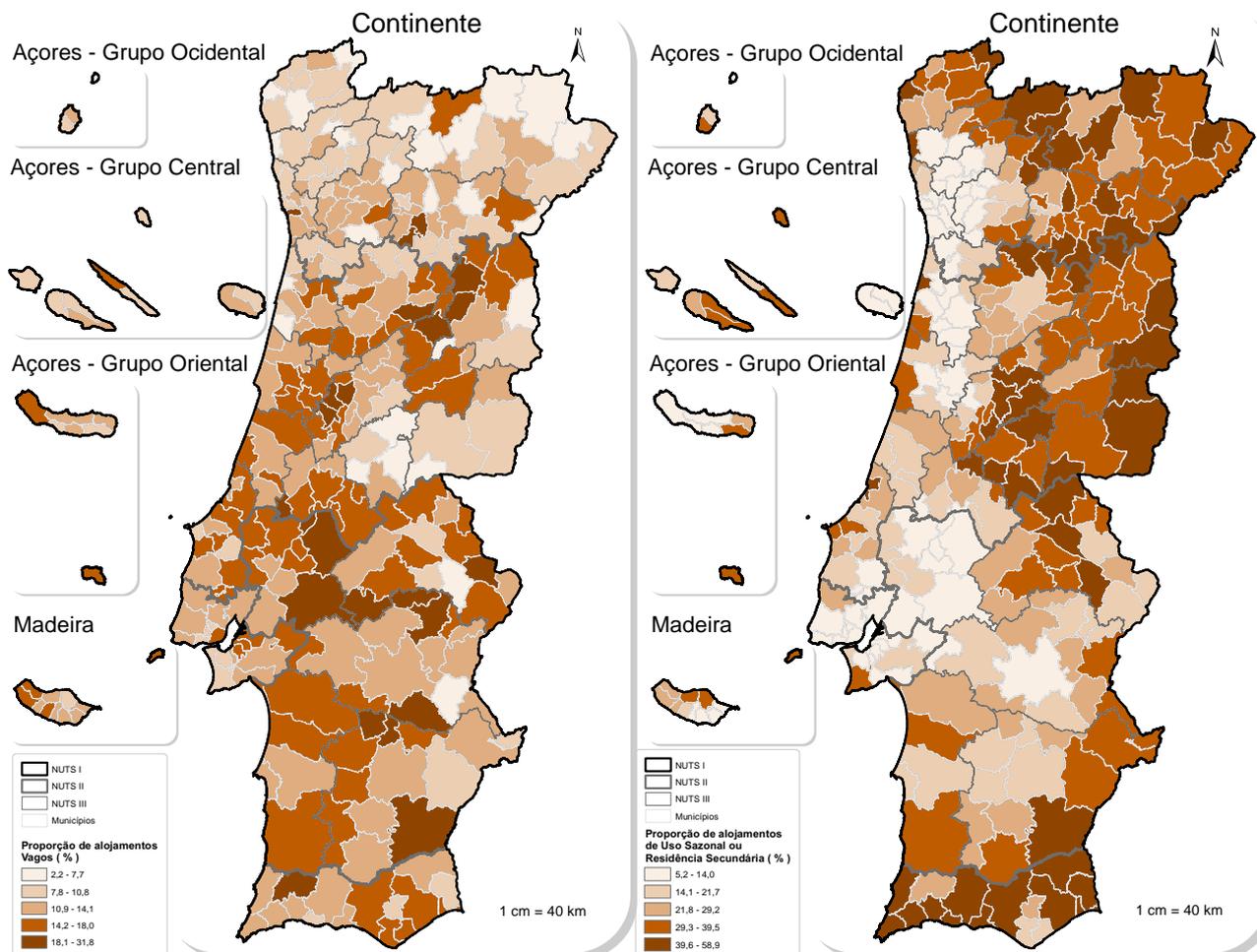
NUTS II	Residência habitual		Residência secundária		Vago		Residência habitual	Residência secundária	Vago
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	Variação 2001-2011		
	%								
Portugal	70,9	68,1	18,3	19,3	10,8	12,5	11,7	22,6	35,2
Norte	73,8	71,5	15,9	17,6	10,4	11,0	11,1	26,9	21,0
Centro	66,4	61,9	23,2	24,4	10,4	13,6	7,6	21,4	51,6
Lisboa	76,0	76,0	12,5	11,5	11,5	12,4	15,0	5,7	23,8
Alentejo	68,1	63,7	19,6	21,4	12,4	14,8	4,2	21,7	33,6
Algarve	52,4	47,4	38,2	39,4	9,3	13,2	23,1	40,4	93,0
R. A. Açores	74,8	73,6	15,4	14,1	9,8	12,3	15,7	7,7	47,3
R. A. Madeira	76,0	71,4	13,5	15,0	10,4	13,6	27,7	51,4	77,4

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Em termos regionais verifica-se que a região do Algarve se destaca com as menores proporções de residências habituais e as maiores em termos de residências secundárias (ou de uso sazonal), quer em 2001 (52,4% e 38,2%), quer em 2011 (47,4% e 39,4%). A maior variação intercensitária do número de alojamentos ocupados como residência secundária é apresentada pela Região Autónoma da Madeira (+51,4%). No entanto, é na região Centro que se regista o maior número de alojamentos ocupados como residências secundárias ou de uso sazonal (353 mil alojamentos).

No que concerne aos alojamentos familiares vagos, a maior proporção é verificada na região do Alentejo (14,8% em 2011, +2,4 p.p. face a 2001), no entanto, a maior variação no período intercensitário foi registada na região do Algarve (93%) e o maior número de alojamentos vagos encontra-se na região Norte (202 mil alojamentos).

1.3.4 Proporção de alojamentos familiares clássicos de uso sazonal ou residência secundária e de alojamentos vagos, por município, 2011



Os municípios que se destacaram com as maiores proporções de alojamentos de uso sazonal ou residência secundária foram Castro Marim (58,9%), Sabugal (57,6%) e Pampilhosa da Serra (56,1%). Por outro lado, os municípios de Maia (5,2%), Vizela (5,4%) e Gondomar (5,4%) registaram as menores proporções de alojamentos com esta forma de ocupação, sendo visível uma maior concentração das menores proporções de alojamentos de residência secundária ou sazonal no litoral de Portugal Continental e Regiões Autónomas.

Relativamente aos alojamentos vagos, em 2011, o município com a maior proporção de alojamentos nesta situação era Penela (31,8%). Contrariamente, as menores proporções de alojamentos vagos verificaram-se na região Norte. Os municípios com menor peso relativo de alojamentos vagos foram Mondim de Basto (2,2%) e Freixo de Espada à Cinta (3%).



*Índice de
lotação e
condições
de
habitabili-
dade*

Alojamentos localizados em edifícios com elevador

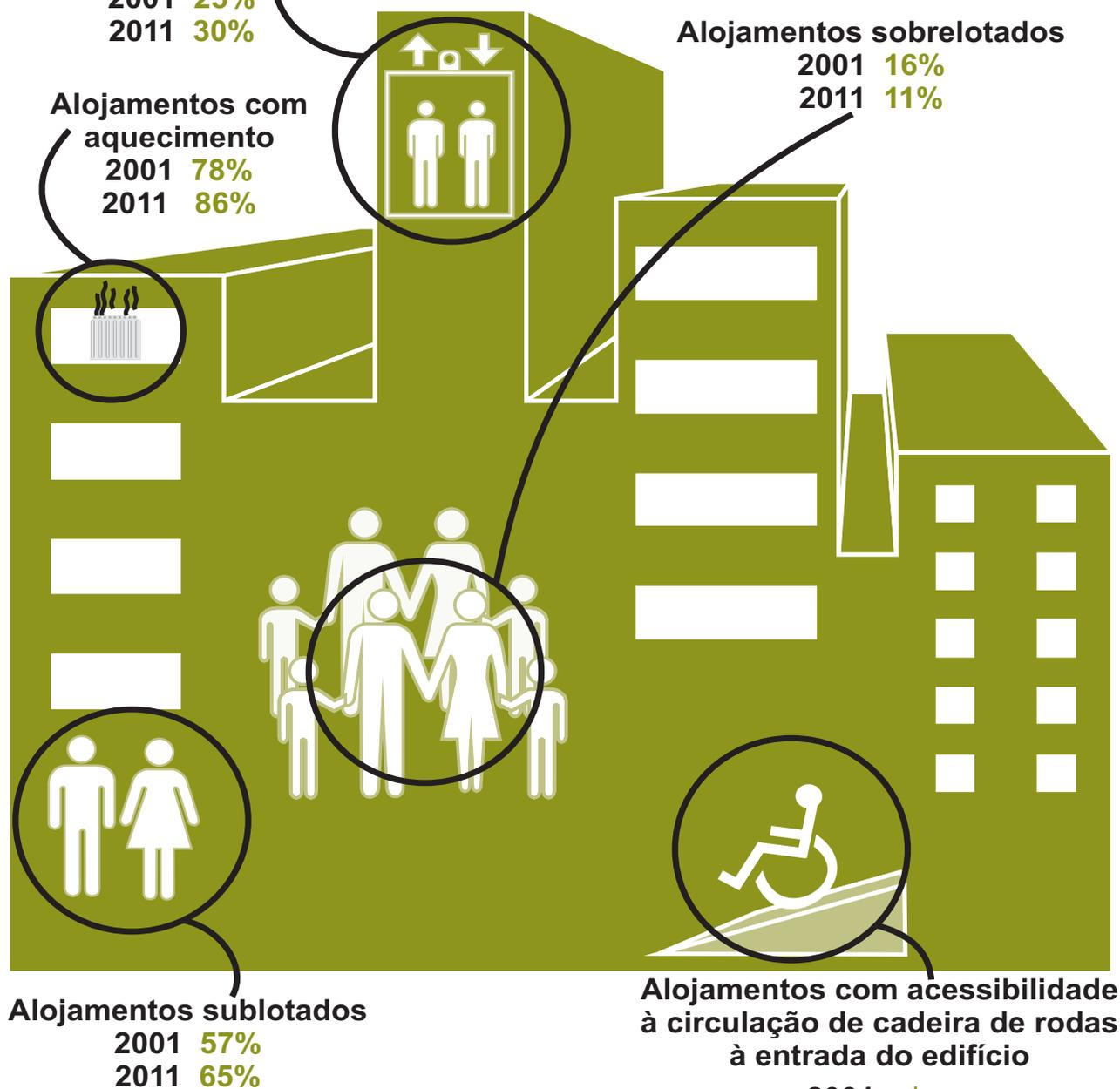
2001 25%
2011 30%

Alojamentos com aquecimento

2001 78%
2011 86%

Alojamentos sobrelotados

2001 16%
2011 11%



Alojamentos sublotados

2001 57%
2011 65%

Alojamentos com acessibilidade à circulação de cadeira de rodas à entrada do edifício

2001 *
2011 43%

* Não comparável com 2001

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Quadro resumo dos indicadores apresentados

2.2.1	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por índice de lotação, 2001-2011
2.2.2	Evolução dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual por índice de lotação, 1991- 2011
2.2.3	Distribuição dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual por índice de lotação, 2011
2.2.4	Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual sublotados, com lotação normal e sobrelotados, por município, 2011
2.3.1	Proporção de alojamentos familiares de residência habitual por tipo de infraestrutura/equipamento existente, 2001-2011
2.3.2	Número e proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual localizados em edifícios clássicos com elevador, por número de pisos do edifício, 2011
2.3.3	Distribuição dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual por categoria de acessibilidade a cadeira de rodas, 2011

2. Índice de lotação e condições de habitabilidade

2.1 Enquadramento

A caracterização da qualidade das condições de habitação implica a análise de indicadores como o espaço disponível, condições de acessibilidade e conforto, entre outros.

O espaço disponível no alojamento é uma das principais variáveis para a avaliação da qualidade das condições de habitação. O cálculo do índice de lotação permite determinar o número de alojamentos que verificam determinadas condições (número de divisões à disposição da família e a dimensão da família, bem como as idades, género e a situação familiar dos seus membros) e enquadrar os mesmos no estado de lotação correspondente.

Outros aspetos relevantes nas condições de habitação são a existência de instalações sanitárias, banho ou duche, sistema de abastecimento de água, sistema de esgotos e sistema de aquecimento.

Neste capítulo é igualmente efetuada uma análise da existência de elevador e acessibilidade para mobilidade reduzida.

2.2 Análise do índice de lotação habitacional em Portugal

A caracterização da lotação dos alojamentos na última década tem acompanhado o fenómeno de aumento da área habitável e do espaço disponível por indivíduo.

Recuando um pouco em termos censitários, em 1991, cerca de 708 mil alojamentos familiares clássicos de residência habitual (23% do total) eram considerados alojamentos sobrelotados, sendo que em 66% se verificava a falta de uma divisão, em 23% a falta de duas divisões e em 11% a carência de três ou mais divisões. A lotação normal foi verificada em 28% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual. Por outro lado, na vertente de sublotação, 1 506 mil alojamentos eram considerados sublotados, 54% com uma divisão em excesso, 27% com duas divisões em excesso e 19% com três ou mais divisões em excesso.

2.2.1

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por índice de lotação, 2001-2011

Ano	Índice de lotação	N.º de alojamentos	Índice de lotação (desagregado)	%
2001	Alojamento sublotado	2 020 899	3 ou mais divisões em excesso 2 divisões em excesso 1 divisão em excesso	19 29 52
	Alojamento com lotação normal	961 444		
	Alojamento sobrelotado	568 886	1 divisão em falta 2 divisões em falta 3 ou mais divisões em falta	73 20 7
	TOTAL	3 551 229		
2011	Alojamento sublotado	2 590 663	3 ou mais divisões em excesso 2 divisões em excesso 1 divisão em excesso	24 30 46
	Alojamento com lotação normal	949 720		
	Alojamento sobrelotado	450 729	1 divisão em falta 2 divisões em falta 3 ou mais divisões em falta	78 17 5
	TOTAL	3 991 112		

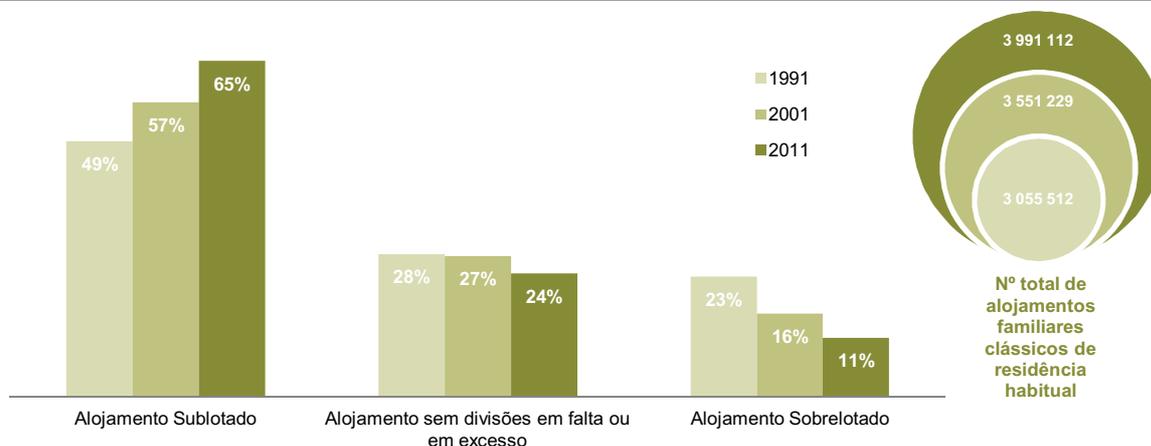
Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Em 2001, a proporção de alojamentos sobrelotados diminuiu 7 p.p. face a 1991, registando 569 mil alojamentos (16% do total). A parcela associada aos alojamentos em que faltavam três ou mais divisões diminuiu para os 7% (-4 p.p.) enquanto a associada aos alojamentos em que faltavam duas divisões diminuiu para os 20% (-3 p.p.), aumentando esta proporção na parcela dos alojamentos com uma divisão em falta (+7 p.p., atingindo os 73%). A lotação normal era verificada em 27% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (961 mil alojamentos).

De acordo com os dados definitivos dos Censos de 2011, a proporção de alojamentos sobrelotados representava 11% do total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (-5 p.p. face ao registado em 2001), dos quais 5% estavam associados à falta de três ou mais divisões (-2 p.p.). Os alojamentos com lotação normal correspondiam a 24% do total de alojamentos familiares clássicos (951 mil alojamentos). No que concerne à sublotação, entre 2001 e 2011 registou-se um aumento de 5 p.p. na proporção de alojamentos com três ou mais divisões em excesso (de 19% em 2001 para 24% em 2011).

2.2.2

Evolução dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual por índice de lotação, 1991-2011

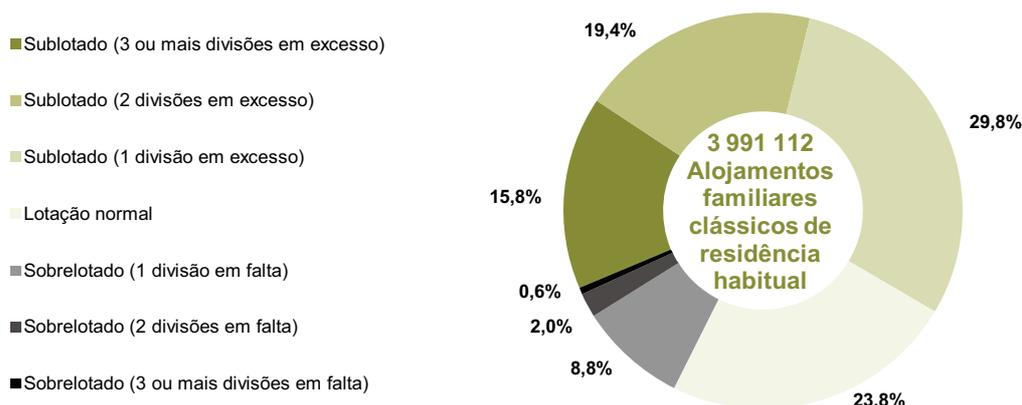


Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Considerando o índice de lotação desagregado, em 2011, mais de metade dos alojamentos familiares de residência habitual (54%) apresentavam uma divisão em excesso ou lotação considerada normal (tendo em conta as características do alojamento e dos seus residentes). Por outro lado, verifica-se o reduzido peso dos alojamentos sobrelotados com três ou mais divisões em falta (0,6%) e dos alojamentos sobrelotados com duas divisões em falta (2%).

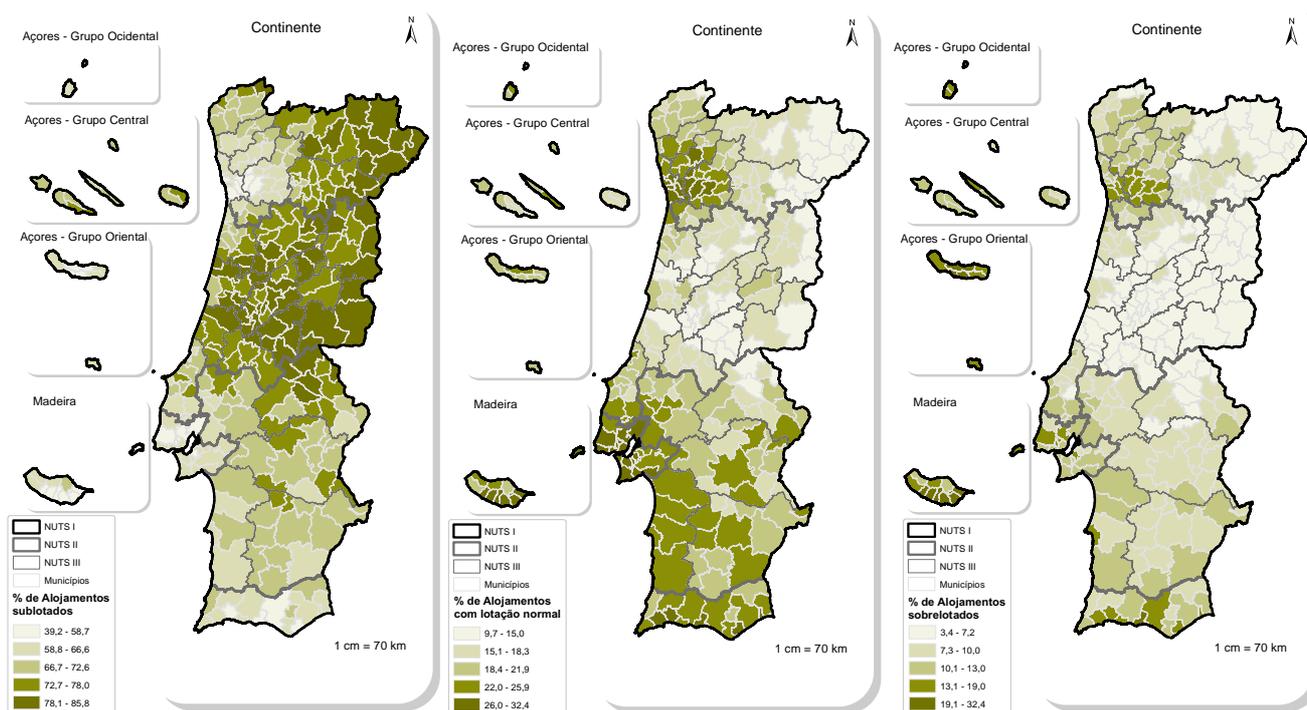
2.2.3

Distribuição dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual por índice de lotação, 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual sublotados, com lotação normal e sobrelotados, por município, 2011



Em 2011, a região Centro reunia os municípios que apresentavam as menores proporções de alojamentos sobrelotados (inferiores a 4%): Pampilhosa da Serra, Mortágua, Mação e Vila Velha de Ródão. Em contrapartida, era na Região Autónoma da Madeira que se situava o município que apresentava a maior proporção de alojamentos sobrelotados: Câmara de Lobos (32%). Já em 2001 este município se destacava no que respeita à sobrelotação, com 41% dos seus alojamentos familiares clássicos de residência habitual considerados sobrelotados.

No que concerne aos alojamentos que apresentavam uma lotação normal, a região NUTS III de Grande Lisboa concentrava os dois municípios com maiores proporções de alojamentos que verificavam as condições para uma situação de lotação normal: Sintra e Amadora (ambos com 32%). Em 2001, o município de Sintra apresentava já a maior percentagem de alojamentos com lotação normal, correspondendo a 36%. As regiões NUTS III de Alto Trás-os-Montes e Pinhal Interior Sul apresentavam os municípios com menores percentagens de alojamentos com lotação normal (Miranda do Douro, Vimioso e Mação, com 10% respetivamente). Em 2001, eram as regiões NUTS III de Alto Trás-os-Montes e Beira Interior Sul que apresentavam os municípios com as proporções mais baixas de alojamentos com lotação normal (Miranda do Douro e Vila Velha de Ródão, ambos com 12%).

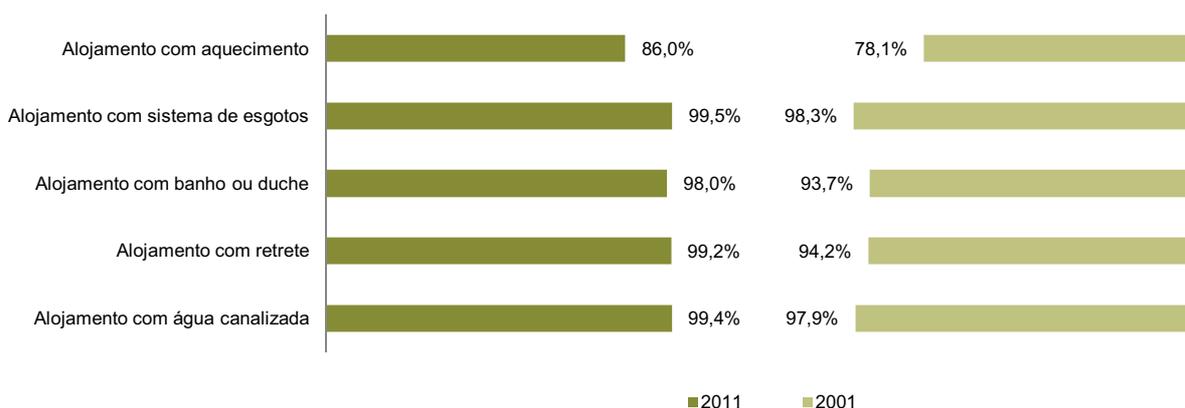
O município de Câmara de Lobos, localizado na Região Autónoma da Madeira, registou a menor percentagem de alojamentos sublotados (39% em 2011, quando em 2001 tinha registado 34%) enquanto a maior proporção era registada nos municípios localizados nas regiões NUTS III de Alto Trás-os-Montes (Miranda do Douro e Vimioso), Pinhal Interior Sul (Mação) e Beira Interior Sul (Vila Velha de Ródão), todos com 86%.

2.3 Condições de habitabilidade

Relativamente às condições de habitabilidade, em 2011, cerca de 85% de alojamentos familiares (clássicos e não clássicos) de residência habitual dispunham da totalidade de infraestruturas no alojamento, nomeadamente com retrete, banho ou duche, água canalizada e sistema de aquecimento. Apenas 0,2% dos alojamentos familiares de residência habitual não dispunham de nenhum destes tipos de infraestruturas, sendo que, entre estes, 80% correspondiam a alojamentos familiares clássicos. Os alojamentos familiares sem qualquer tipo de infraestruturas apresentavam os maiores pesos nos municípios de Faro, Vila Nova de Gaia, Loulé e Porto (entre 2,5% e 3%).

Importa salientar que, segundo os Censos de 2001, 99,5% dos alojamentos familiares possuíam eletricidade e 99,7% dos alojamentos familiares clássicos tinham cozinha ou *kitchenette*, razão pela qual estas variáveis não voltaram a ser questionadas nos Censos de 2011.

Proporção de alojamentos familiares de residência habitual por tipo de infraestrutura/equipamento existente, 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Efetuada uma análise mais detalhada para cada tipo de infraestrutura, verifica-se que, em 2011, 99,4% dos alojamentos familiares de residência habitual dispunham de água canalizada (+1,5 p.p. face a 2001), sendo que em cerca de 10% o sistema de abastecimento se encontrava ligado a rede privada. Entre os alojamentos que não dispunham de água canalizada, 92% correspondiam a alojamentos clássicos. Quando a disponibilidade de água canalizada é analisada em paralelo com a lotação verifica-se que, para lotação normal e sublotação, a proporção de alojamentos que não dispunham de água canalizada no alojamento se situava abaixo de 1%. Quando se analisam as situações de sobrelotação (1, 2 e 3 ou mais divisões em falta), a referida proporção situava-se acima de 1%, chegando a atingir os 4,4% para situações de sobrelotação em que existiam 3 ou mais divisões em falta.

Em Portugal e em 2011, menos de 1% dos alojamentos familiares de residência habitual não dispunham de retrete (-5 p.p. face a 2001). Entre os alojamentos que não dispunham desta infraestrutura, 92% correspondiam a alojamentos clássicos. Considerando o índice de lotação, verifica-se que a ausência de retrete em alojamentos com lotação normal e sublotação se situava abaixo de 1%, enquanto para situações de sobrelotação essa proporção se situava acima de 2%, atingindo os 4,9% no caso dos alojamentos sobrelotados com 3 ou mais divisões em falta.

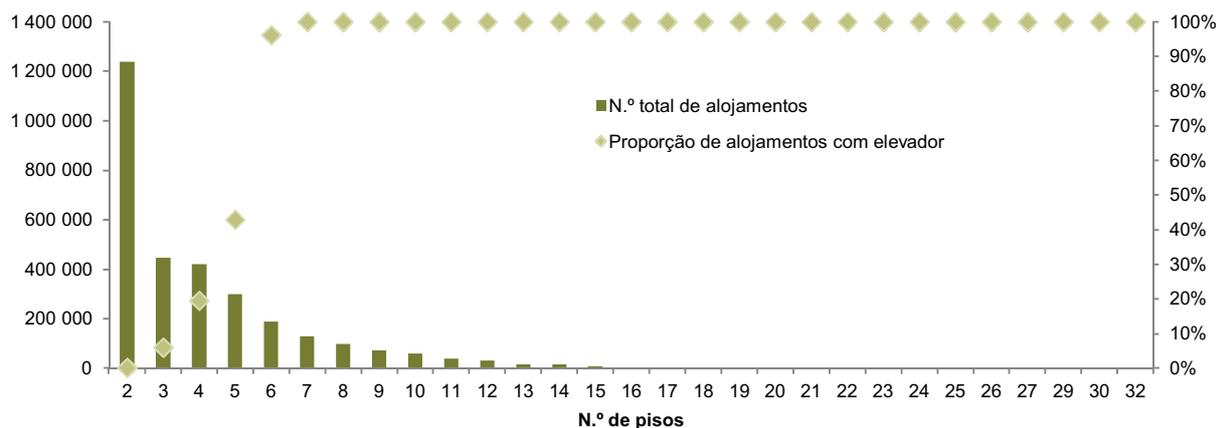
A instalação de banho ou duche estava presente em cerca de 98% dos alojamentos familiares de residência habitual (+4 p.p. face a 2001). Dos 2% de alojamentos que não dispunham de duche ou banho, 97% correspondiam a alojamentos clássicos. Efetuando uma análise com base no índice de lotação, nos alojamentos com lotação normal e sublotação a ausência de instalações de banho situava-se abaixo de 2,5%, enquanto para alojamentos sobrelotados se registou uma proporção acima de 4%, verificando-se que a proporção de alojamentos sem banho ou duche atingia os 7,8% para situações de sobrelotação com 3 ou mais divisões em falta.

No que concerne ao sistema de esgotos, cerca de 0,5% dos alojamentos familiares não dispunham deste tipo de infraestrutura (-1,2 p.p. face a 2001). Entre os alojamentos onde se verifica a ausência de sistema de esgotos, 90% correspondiam a alojamentos clássicos. Por outro lado, considerando a lotação dos alojamentos, para situações de lotação normal e sublotação a ausência de sistema de esgotos verificava-se em menos de 2% dos alojamentos, para cada uma das referidas classes de lotação. No entanto, para os alojamentos familiares considerados sobrelotados, a ausência deste tipo de instalações verificava-se em 3% dos alojamentos, atingindo um proporção de 3,8% para situações de sobrelotação com 3 ou mais divisões em falta.

A disponibilidade de aquecimento nos alojamentos familiares registou um aumento de 8 p.p. face a 2001 (de 78% para 86%, em 2011), sendo que uma parte significativa desse aumento (6 p.p.) estava associado ao crescimento da disponibilidade de aquecimento central. A ausência de aquecimento foi principalmente registada na Região Autónoma da Madeira, com proporções de alojamentos sem aquecimento acima de 80% (7 dos 11 municípios desta região). Excluindo as regiões mais temperadas do país em termos climáticos (Região Autónoma da Madeira, Região Autónoma dos Açores e Algarve), os municípios com maiores percentagens de alojamentos sem aquecimento foram Peniche (26%), Póvoa de Varzim (24%), Nazaré (24%) e Sines (21%).

2.3.2

Número e proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual localizados em edifícios clássicos com elevador, por número de pisos do edifício, 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Nota: A existência de elevador foi apenas analisada para edifícios clássicos com mais do que um piso

No que respeita à existência de elevador, verifica-se que, em 2011, 30% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual localizados em edifícios clássicos com mais do que um piso dispunham de elevador (+ 5 p.p. face a 2001). Os alojamentos localizados em edifícios com sete pisos ou mais (16% do total de alojamentos em edifícios clássicos com mais do que um piso) dispunham, na totalidade, deste tipo de equipamento. Os alojamentos localizados em edifícios com seis pisos, que correspondiam a 6% do total de alojamentos em edifícios com mais do que um piso, foram os que apresentaram o maior peso (20%) no total de alojamentos localizados em edifícios com elevador, revelando uma proporção de 96% de alojamentos com elevador.

Por outro lado, os alojamentos familiares clássicos de residência habitual pertencentes a edifícios com apenas dois pisos correspondiam a 40% do total de alojamentos localizados em edifícios com mais do que um piso, no entanto, apenas 0,2% tinha elevador e representavam 0,3% do total de alojamentos localizados em edifícios com elevador.

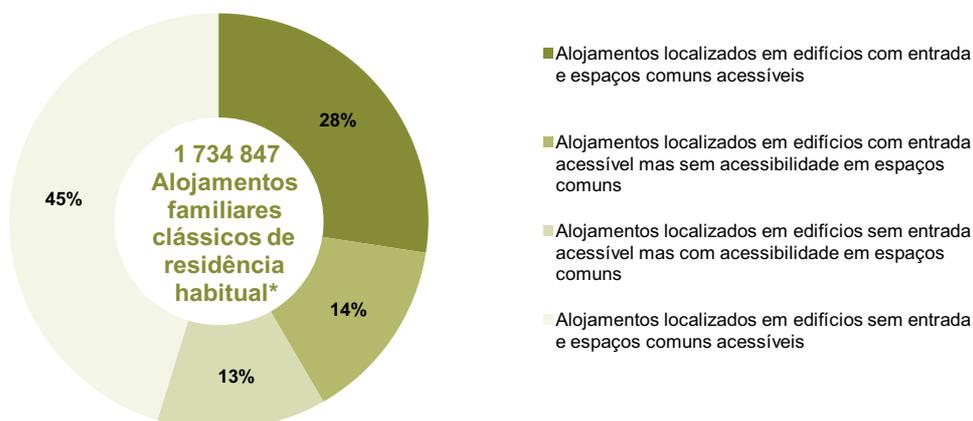
Em 2011, a caracterização dos edifícios em termos de acessibilidade de circulação de cadeira de rodas foi analisada à entrada do edifício (ou pelo menos uma das entradas para os edifícios que possuem mais do que uma) e nos espaços comuns de circulação interior até à entrada dos respetivos alojamentos (apenas para os edifícios clássicos construídos estruturalmente para possuírem 3 ou mais alojamentos familiares).

Os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com acessibilidade à circulação de cadeira de rodas à entrada do edifício atingiam, em 2011, 43% do total.

Relativamente à acessibilidade global nos edifícios e respetivos alojamentos efetuou-se uma análise apenas para alojamentos localizados em edifícios construídos para possuir três ou mais alojamentos familiares.

2.3.3

Distribuição dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual por categoria de acessibilidade a cadeira de rodas, 2011



Fonte: INE, Censos 2011

* Apenas considerados os alojamentos familiares clássicos de residência habitual localizados em edifícios clássicos construídos para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (1 734 847 Alojamentos)

Cerca de 45% dos alojamentos familiares de residência habitual localizados em edifícios clássicos construídos para possuírem 3 ou mais alojamentos familiares, não dispunham de acesso a cadeira de rodas à entrada do edifício e nos espaços comuns no seu interior, enquanto 28% dos alojamentos possuíam ambas as acessibilidades de circulação.



*Estado de
conservação
e
reabilitação
da
habitação*

**Em Portugal,
cerca de 71% dos
edifícios não necessitavam
de reparações
(+12 p.p. face a 2001).**

**Açores e Algarve,
regiões onde
principalmente se
localizam os edifícios
sem necessidade de
reparações**



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Quadro resumo dos indicadores apresentados

3.2.1	Distribuição dos edifícios clássicos por estado de conservação, 2011
3.2.2	Evolução da distribuição dos edifícios clássicos por estado de conservação, 2001-2011
3.2.3	Proporção de edifícios clássicos por época de construção e estado de conservação, 2011
3.2.4	Proporção de edifícios clássicos por estado de conservação e NUTS II, 2011
3.2.5	Proporção de edifícios clássicos sem necessidade de reparação por município, 2011
3.2.6	Proporção de edifícios clássicos com necessidade de grandes reparações ou muito degradados por município, 2011
3.3.1	Evolução dos edifícios e fogos licenciados, em obras de reabilitação, 2001-2011
3.3.2	Evolução dos edifícios e fogos licenciados, em obras de reabilitação (%), 2001-2011
3.3.3	Evolução dos edifícios e fogos concluídos, em obras de reabilitação, 2001-2011
3.3.4	Evolução dos edifícios e fogos concluídos, em obras de reabilitação (%), 2001-2011
3.3.5	Evolução do número de fogos licenciados, em construções novas, por tipo de edifício, 2001-2011
3.3.6	Evolução do número de fogos licenciados, em obras de reabilitação, por tipo de edifício, 2001-2011

3. Estado de conservação e reabilitação da habitação

3.1 Enquadramento

O conforto das habitações é fortemente afetado pelo estado de conservação das mesmas e dos edifícios onde se inserem. O natural envelhecimento do edificado ou a fraca qualidade dos materiais de construção conduzem à sua degradação. Uma correta avaliação das necessidades de reparação permite um melhor planeamento e a definição de uma aposta concertada no âmbito da reabilitação urbana.

Os resultados dos Censos 2011 permitem caracterizar o estado de conservação do parque habitacional e avaliar a sua evolução no período intercensitário (2001-2011).

Neste capítulo é igualmente analisada a evolução do sector da reabilitação do edificado em Portugal, segundo os edifícios e fogos licenciados e os edifícios e fogos concluídos em obras de reabilitação.

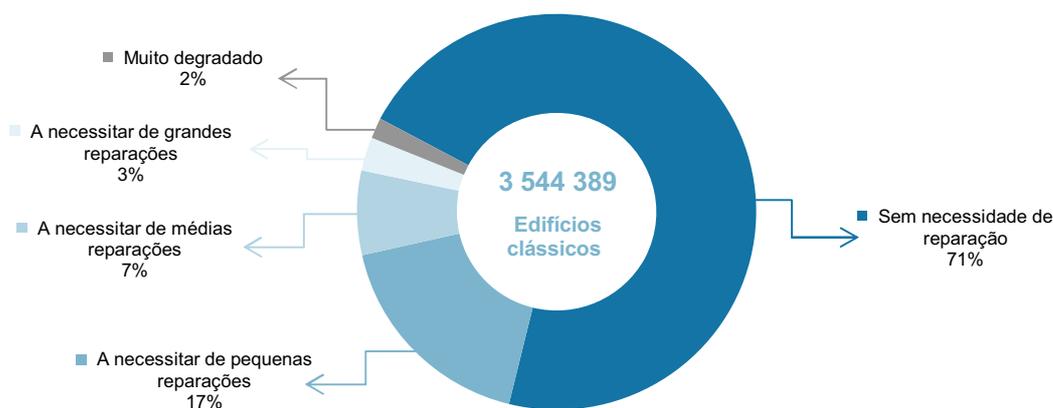
3.2 Estado de conservação do parque habitacional

Nas mais recentes operações censitárias (Censos 2001 e 2011), o estado de conservação do parque habitacional foi avaliado tendo por base a identificação de eventuais necessidades de reparações ao nível da cobertura, da estrutura, das paredes e da caixilharia.

Em 2001, cerca de 59% dos edifícios clássicos não necessitavam de reparação, 32% careciam de pequenas ou médias reparações e 8% apresentavam necessidade de grandes reparações ou estavam muito degradados.

3.2.1

Distribuição dos edifícios clássicos por estado de conservação, 2011

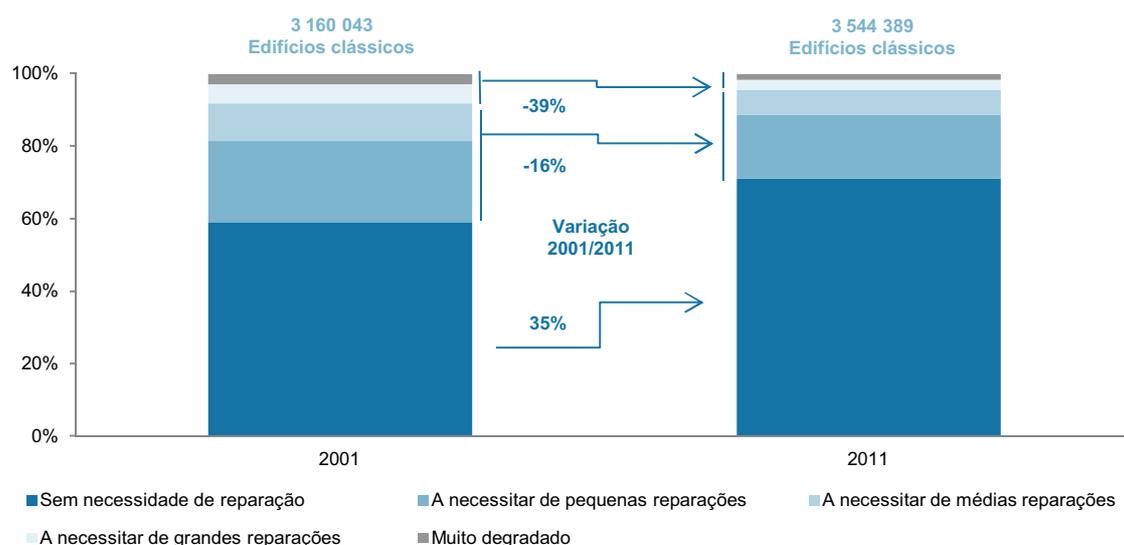


Fonte: INE, Censos 2011

Segundo os dados definitivos dos Censos 2011, dos 3 544 mil edifícios clássicos existentes, cerca de 71% não necessitavam de reparações (+12 p.p. que em 2001, correspondendo a uma variação de 35%), 24% precisavam de pequenas ou médias reparações (-8 p.p. face a 2001, que correspondeu a uma variação de -16%) e aproximadamente 5% careciam de grandes reparações ou se encontravam muito degradados (-3 p.p. face a 2001, correspondendo a uma variação de -39%).

3.2.2

Evolução da distribuição dos edifícios clássicos por estado de conservação, 2001-2011

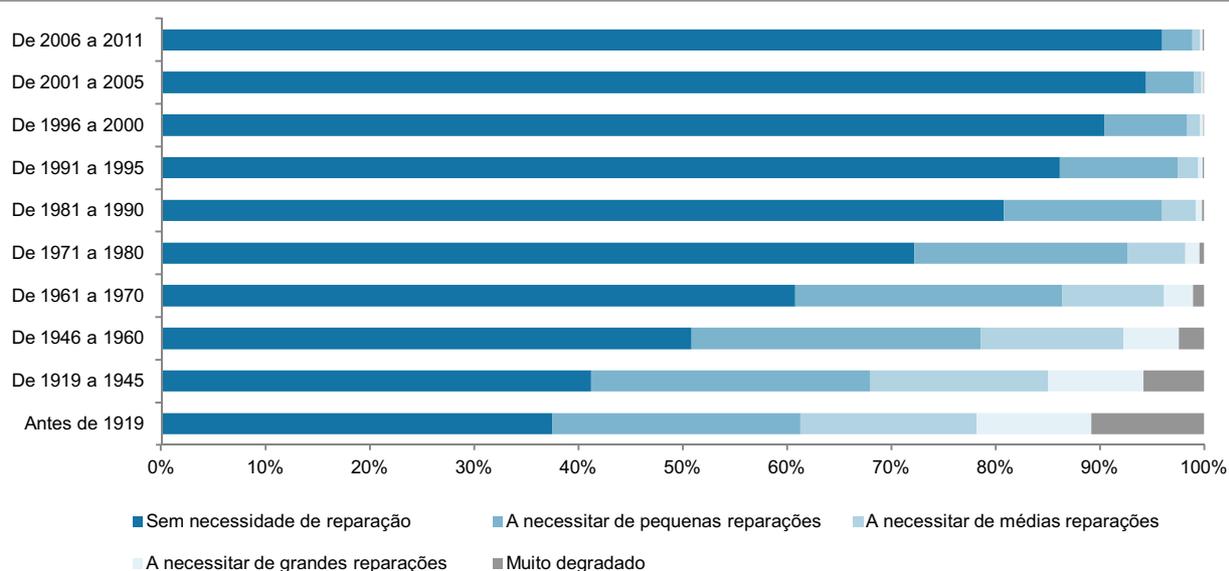


Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Considerando a época de construção, verifica-se que cerca de 8% do total dos edifícios clássicos construídos até 1945 se encontravam muito degradados (para edifícios construídos antes de 1919, esta proporção era de 11%). A ausência de necessidade de reparações verifica-se para mais de metade dos edifícios clássicos em cada escalão de época de construção após 1945, atingindo os 96% para edifícios construídos entre 2006 e 2011.

3.2.3

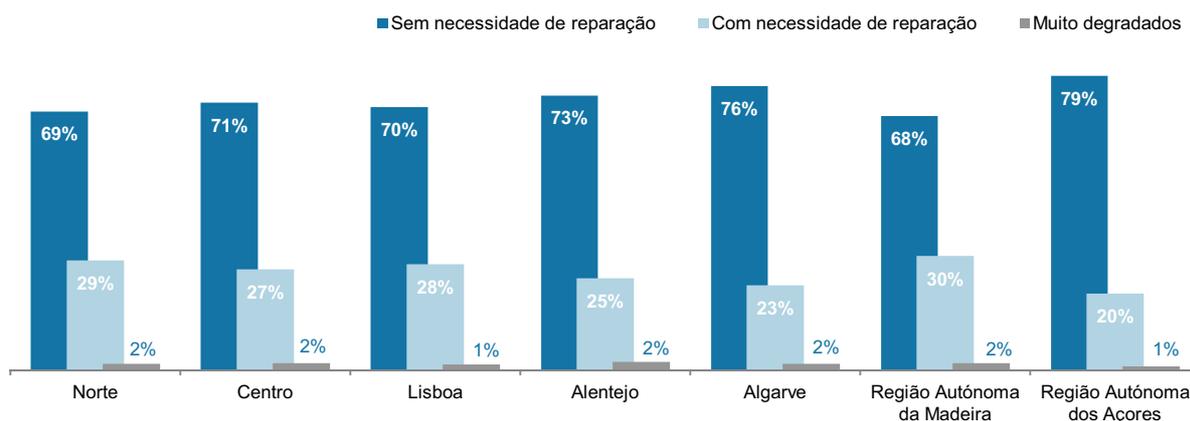
Proporção de edifícios clássicos por época de construção e estado de conservação, 2011



Fonte: INE, Censos 2011

3.2.4

Proporção de edifícios clássicos por estado de conservação e NUTS II, 2011

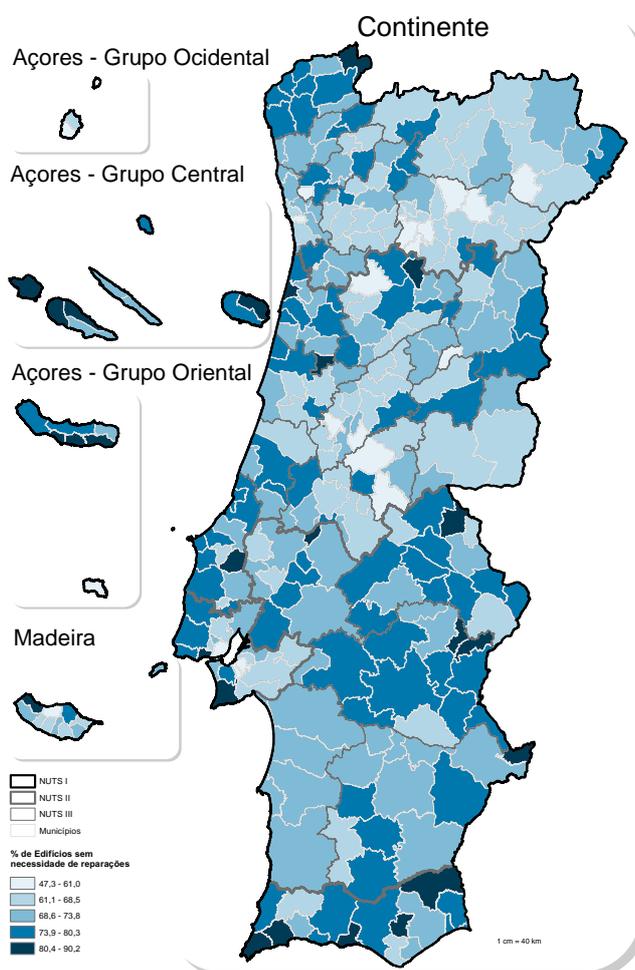


Fonte: INE, Censos 2011

Efetuada uma análise por NUTS II, verifica-se que a Região Autónoma dos Açores apresentava a maior proporção de edifícios clássicos sem necessidade de reparações (79%, mais 13 p.p. face a 2001), seguida pela região do Algarve, com 76% dos edifícios clássicos (+11 p.p. face a 2001). Entre 20% e 30% dos edifícios clássicos em todas as regiões careciam de reparações, enquanto os edifícios considerados muito degradados correspondiam a menos de 2% dos edifícios em cada região.

3.2.5

Proporção de edifícios clássicos sem necessidade de reparação por município, 2011

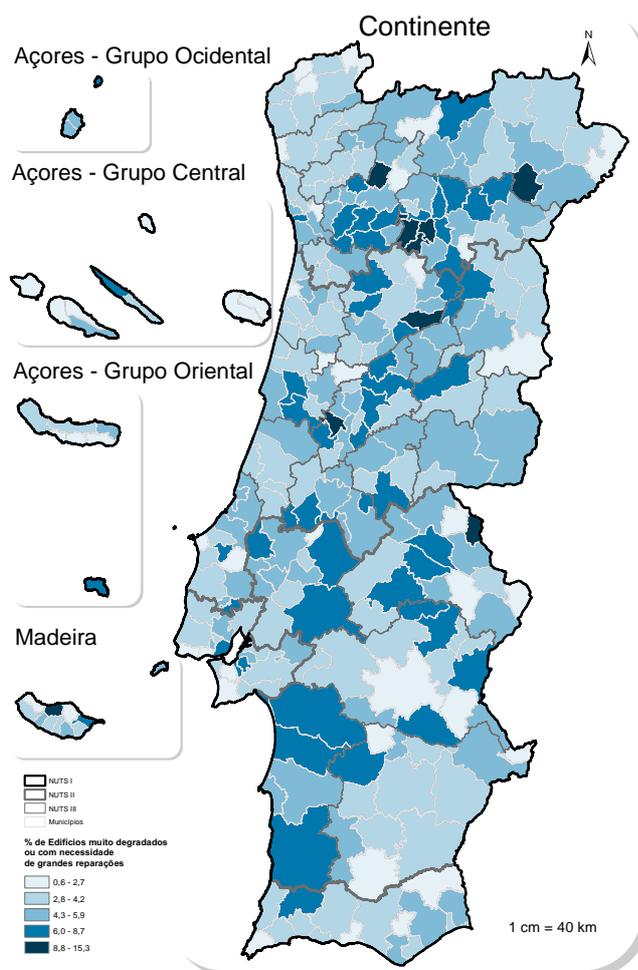


Fonte: INE, Censos 2011

O município com maior proporção de edifícios clássicos sem necessidade de reparação foi Barrancos (90%, que correspondia a 1 107 edifícios), dos quais mais de metade (58%) tinham sido construídos até 1970. Lages das Flores (47%), Corvo (48%) e Mesão Frio (48%) foram os municípios que registaram as menores proporções de edifícios sem necessidade de reparações. Quer a Região Autónoma dos Açores, quer a Região Autónoma da Madeira, apresentam um diferente retrato em termos de conservação do seu edificado, existindo em cada uma destas regiões pelo menos um município com elevada percentagem de edifícios clássicos sem necessidade de reparação, e pelo menos outro município com percentagens mais reduzidas (<60%).

3.2.6

Proporção de edifícios clássicos com necessidade de grandes reparações ou muito degradados por município, 2011



Fonte: INE, Censos 2011

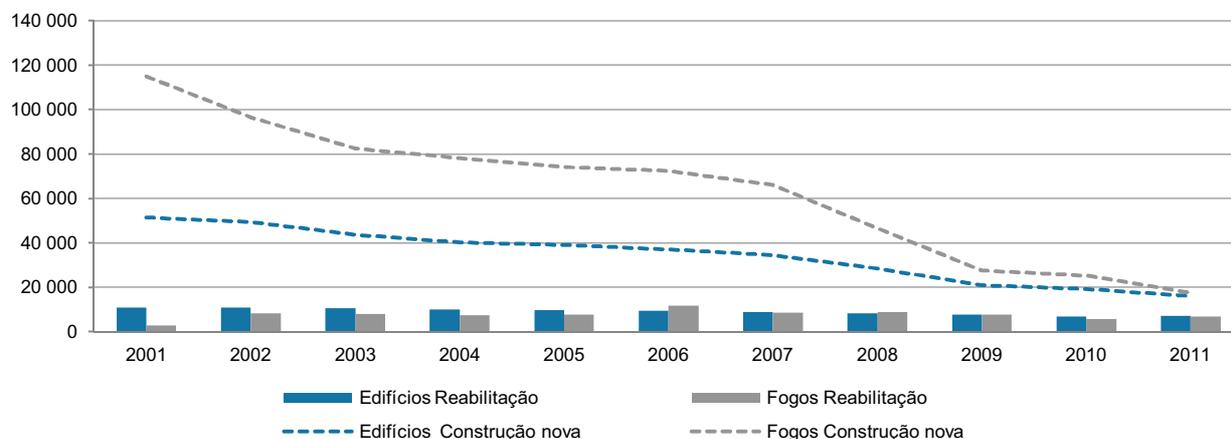
Considerando os edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados, verifica-se que os municípios de Mesão Frio e Tarouca, ambos localizados na região do Douro, foram os que registaram as maiores proporções de edifícios clássicos nestas condições (ambos com 15%). O município de Barrancos registou a maior proporção de edifícios sem necessidade de reparações, sendo igualmente o que apresentou a menor proporção de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados (0,6%, que correspondia a 7 edifícios).

3.3 A reabilitação do edificado

O número total de edifícios e fogos licenciados em obras de reabilitação (ampliações, alterações e reconstruções) registou, na última década, uma importância crescente face às obras de construção nova.

3.3.1

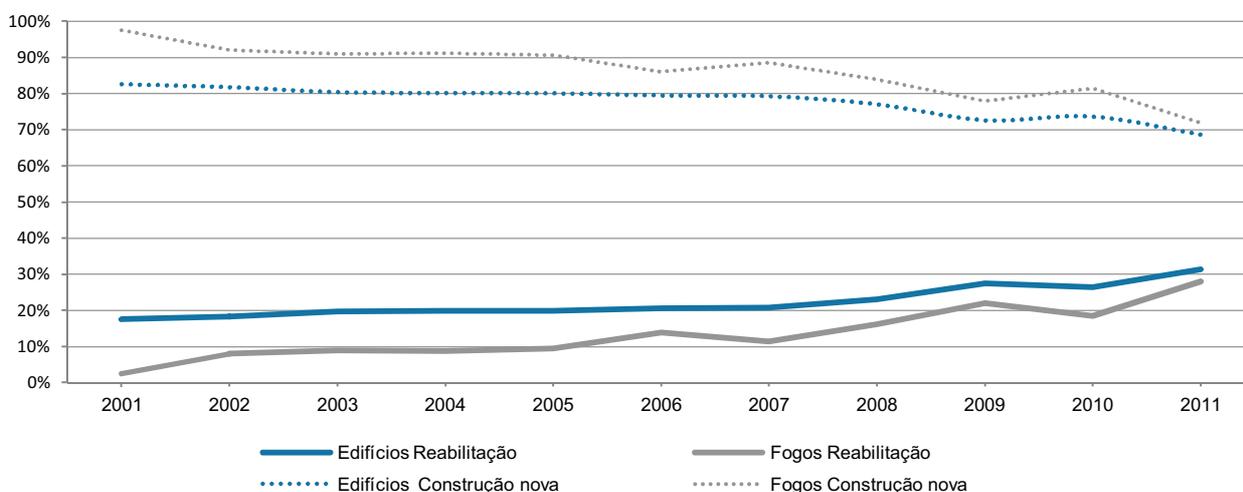
Evolução dos edifícios e fogos licenciados, em obras de reabilitação, 2001-2011



Fonte: INE, Estatísticas do licenciamento de obras

3.3.2

Evolução dos edifícios e fogos licenciados, em obras de reabilitação (%), 2001-2011



Fonte: INE, Estatísticas do licenciamento de obras

No ano de 2001, os edifícios licenciados em obras de reabilitação correspondiam a 16,9% do total de edifícios licenciados, enquanto os fogos licenciados neste tipo de obras representavam apenas 2,5% do total. Uma década depois, em 2011, o licenciamento de edifícios em obras de reabilitação representava 31,4% do total, enquanto os fogos licenciados para o mesmo efeito correspondiam a 28% dos fogos licenciados em todos os tipos de obra.

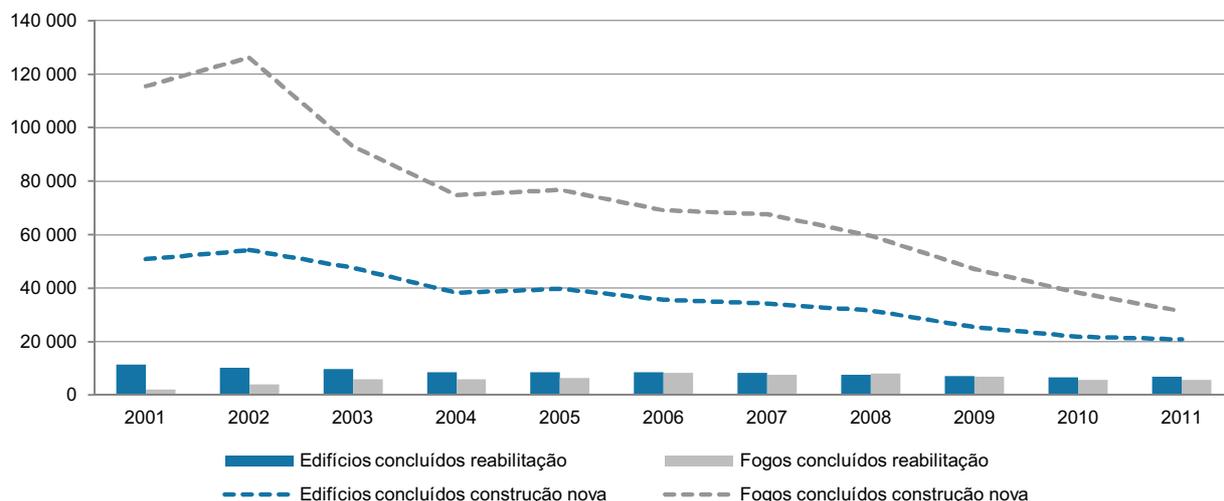
Em termos absolutos, esta evolução deve-se essencialmente à quebra acentuada no licenciamento de novas construções, dado que se mantiveram os mesmos níveis de licenciamento nas obras de reabilitação.

De facto, em 2001, foram licenciados 10 887 edifícios em obras de reabilitação enquanto o valor observado em construções novas foi de 51 510. Em 2011, o número de edifícios licenciados para reabilitação foi de 7 351 enquanto o valor correspondente nas construções novas foi de 16 065.

Ao nível dos fogos licenciados o comportamento observado foi mais acentuado. Em 2001 foram licenciados apenas 2 897 fogos para obras de reabilitação, enquanto o número de fogos licenciados em obras de construção nova foi de 114 909. Em 2011 observou-se um acréscimo relativamente ao número de fogos licenciados para reabilitação que foi de 6 801, enquanto o valor referente aos fogos em construções novas desce para o valor mais baixo observado na década, com um total de 17 464 fogos licenciados no ano.

3.3.3

Evolução dos edifícios e fogos concluídos, em obras de reabilitação, 2001-2011

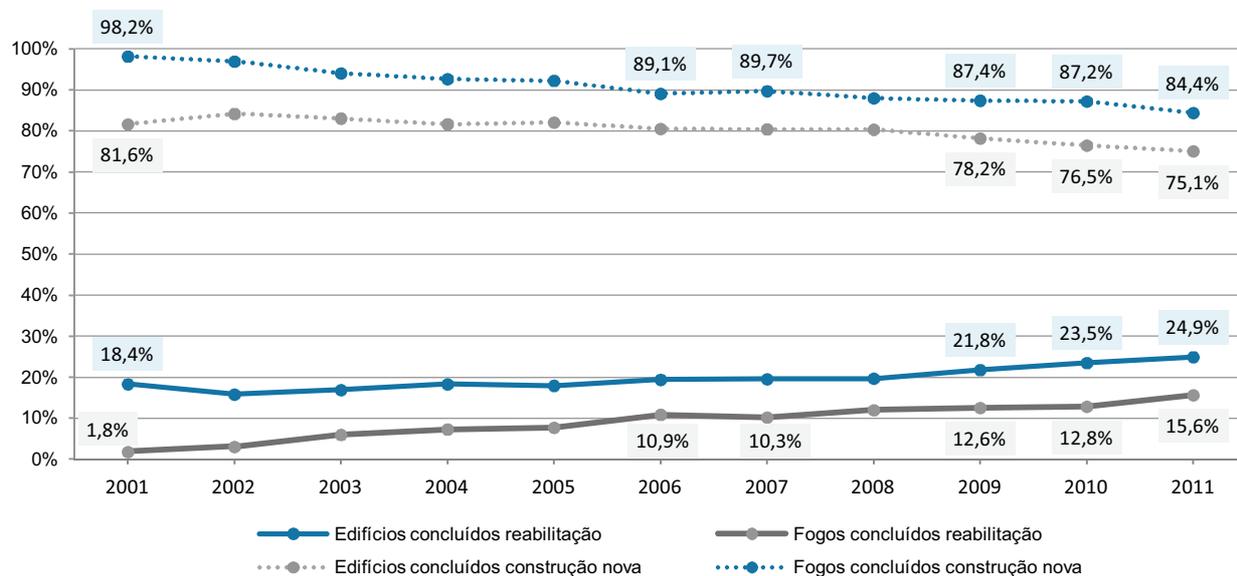


Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas para os anos de 2010 e 2011.

3.3.4

Evolução dos edifícios e fogos concluídos, em obras de reabilitação (%), 2001-2011



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas para os anos de 2010 e 2011.

Considerando as mesmas variáveis em análise para a conclusão de obras verifica-se um comportamento semelhante, com incremento das obras de reabilitação concluídas face às construções novas, na última década.

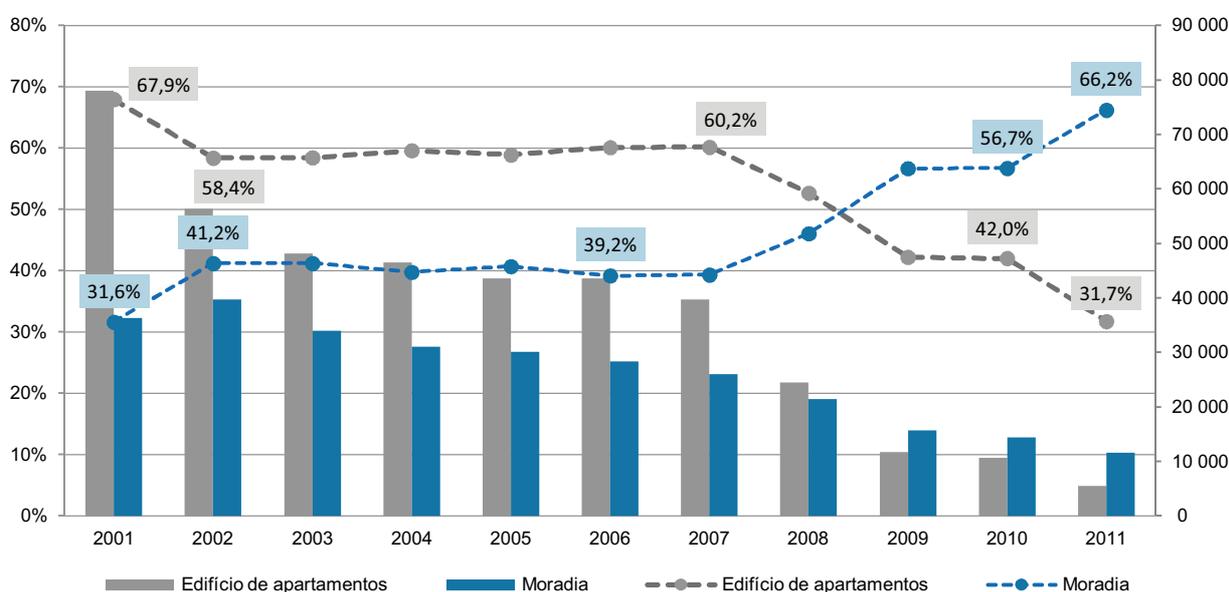
As obras de reabilitação correspondiam, no ano de 2001, a 18,4% do total de edifícios concluídos, enquanto os fogos concluídos neste tipo de obras representavam apenas 1,8% do total. Decorrida uma década, verifica-se que, em 2011, as obras de reabilitação concluídas representavam 24,9% do total de obras concluídas. Os fogos com obras de reabilitação concluídas em 2011 representavam 15,6% do total de fogos concluídos.

Em termos absolutos, esta evolução ocorreu devido à quebra evidente nas novas construções concluídas. No ano de 2001 foram concluídos 11 399 edifícios em obras de reabilitação enquanto o valor observado em construções novas foi de 50 714. Em 2011, o número de edifícios concluídos para reabilitação foi de 6 930 enquanto o valor correspondente nas construções novas se estimava em 20 860.

Ao nível dos fogos concluídos manteve-se um comportamento semelhante. Em 2001 foram concluídos 2 166 fogos resultantes de obras de reabilitação enquanto o número de fogos concluídos em resultado de construções novas foi de 115 595. Em 2011 este valor cresceu nas obras de reabilitação, com 5 814 fogos reabilitados. Já nas construções novas estima-se que tenham sido concluídos 37 195 fogos, representando, tal como nas obras licenciadas, o valor mais baixo da década.

3.3.5

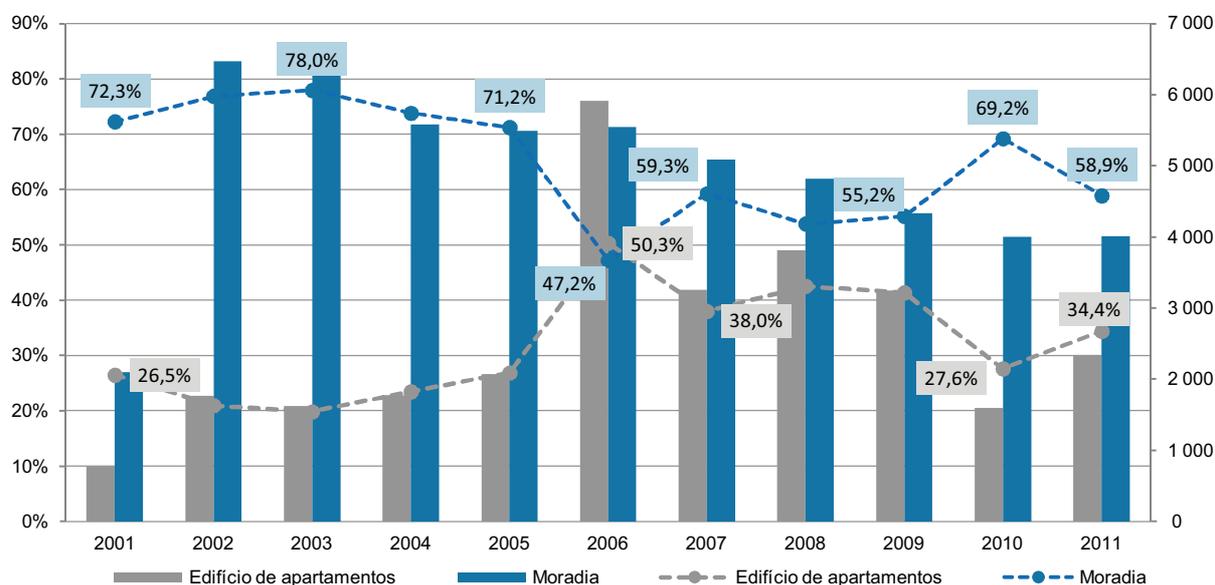
Evolução do número de fogos licenciados, em construções novas, por tipo de edifício, 2001-2011



Fonte: INE, Estatísticas do licenciamento de obras

3.3.6

Evolução do número de fogos licenciados, em obras de reabilitação, por tipo de edifício, 2001-2011



Fonte: INE, Estatísticas do licenciamento de obras

A distribuição do número total de fogos licenciados por tipo de edifício, tanto nas obras de reabilitação como nas construções novas, tem sofrido alterações nos últimos anos. Até ao ano de 2008 verificou-se uma clara preponderância de fogos licenciados em construções novas, localizados em edifícios de apartamentos, registando-se uma inversão da tendência após 2008, tanto em termos absolutos como relativos. Em 2001 a percentagem de fogos de construções novas em edifícios de apartamentos era de 67,9% enquanto em 2011 o valor relativo desta variável foi de apenas 31,7%. Em contraste, os fogos em construções novas localizados em moradias representavam 31,6% em 2001 e passaram a representar 66,2% em 2011.

As intervenções no edificado decorrentes da reabilitação centraram-se fundamentalmente em moradias, com exceção do ano de 2006, em que a reabilitação de fogos localizados em edifícios de apartamentos foi preponderante (50,3%). O peso relativo mais elevado das reabilitações em moradias observou-se no ano de 2003, na ordem dos 78%, correspondendo a 6 366 fogos licenciados para reabilitação. Em termos absolutos, foi no ano de 2002 que mais fogos em moradias foram reabilitados, num total de 6 468 fogos.



*Análise das
carências
habitacionais*

1  = 42 570 Alojamentos



**Carências
Habitacionais
Redução de 22%**

1  = 6 830 Alojamentos não clássicos



**Alojamentos não clássicos
Redução de 76%**



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Quadro resumo dos indicadores apresentados

4.2.1	Carências habitacionais quantitativas, 2001-2011
4.2.2	Variação das carências habitacionais quantitativas, 2001-2011
4.2.3	Proporção das componentes quantitativas das carências habitacionais, 2011
4.2.4	Número, proporção e variação das carências habitacionais quantitativas por NUTS II, 2001-2011
4.2.5	Alojamentos vagos, alojamentos disponíveis no mercado e taxa de cobertura das carências habitacionais, 2001-2011
4.2.6	Variação dos alojamentos vagos disponíveis no mercado (para arrendar e para venda), 2001-2011
4.2.7	Taxa de cobertura das carências quantitativas por NUTS II, 2011
4.2.8	Carências habitacionais quantitativas e alojamentos vagos disponíveis no mercado por município, 2011
4.2.9	Taxa de cobertura das carências habitacionais quantitativas por município, 2011
4.3.1	Carências habitacionais qualitativas, 2001-2011
4.3.2	Variação das carências habitacionais qualitativas, 2001-2011
4.3.3	Alojamentos sublotados e percentagem face ao total do parque habitacional, 2001-2011

4. Análise das carências habitacionais

4.1 Enquadramento

Não existindo uma forma consensual de abordagem às carências habitacionais, prevalecendo até diferentes visões relativas às necessidades do indivíduo e das famílias, o presente capítulo apresenta um conjunto de indicadores quantitativos e qualitativos com base nos dados censitários, que permitem o conhecimento da situação atual da habitação em falta no mercado, a sua evolução e comparações regionais.

4.2 Carências quantitativas

As carências quantitativas são muito mais do que uma subtração entre o número de alojamentos de residência habitual e o número de famílias. A estas necessidades estão aliadas outros fatores que podem ser quantificados com base nos dados censitários.

Para além da identificação dos alojamentos não clássicos é relevante a identificação das famílias clássicas residentes em hotéis e similares e em convivências, assim como a quantificação dos alojamentos necessários para as famílias que residem em regime de ocupação partilhada.

A reserva mínima para o correto funcionamento do mercado da habitação é outra das componentes de quantificação das carências habitacionais. Este indicador corresponde a 2% do número de famílias clássicas residentes e deverá corresponder ao número de alojamentos que deve estar vago para que o mercado habitacional funcione.

4.2.1

Carências habitacionais quantitativas, 2001-2011

Indicadores quantitativos	2001	2011	Variação
PORTUGAL			
Alojamentos não clássicos	27 319	6 612	-76%
Famílias clássicas residentes em hotéis e similares e em convivências	1 646	3 373	105%
Alojamentos para famílias que residem em regime de ocupação partilhada (1-2) *	68 299	42 009	-38%
1 = Número de Famílias em regime de ocupação partilhada	121 119	75 658	-38%
2 = Número Alojamentos ocupados por famílias em regime ocupação partilhada	52 820	33 649	-36%
Reserva Mínima Mercado Habitação: 2% do número de famílias clássicas residentes	73 015	80 662	10%
TOTAL DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS (n.º de alojamentos)	170 279	132 656	-22%

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

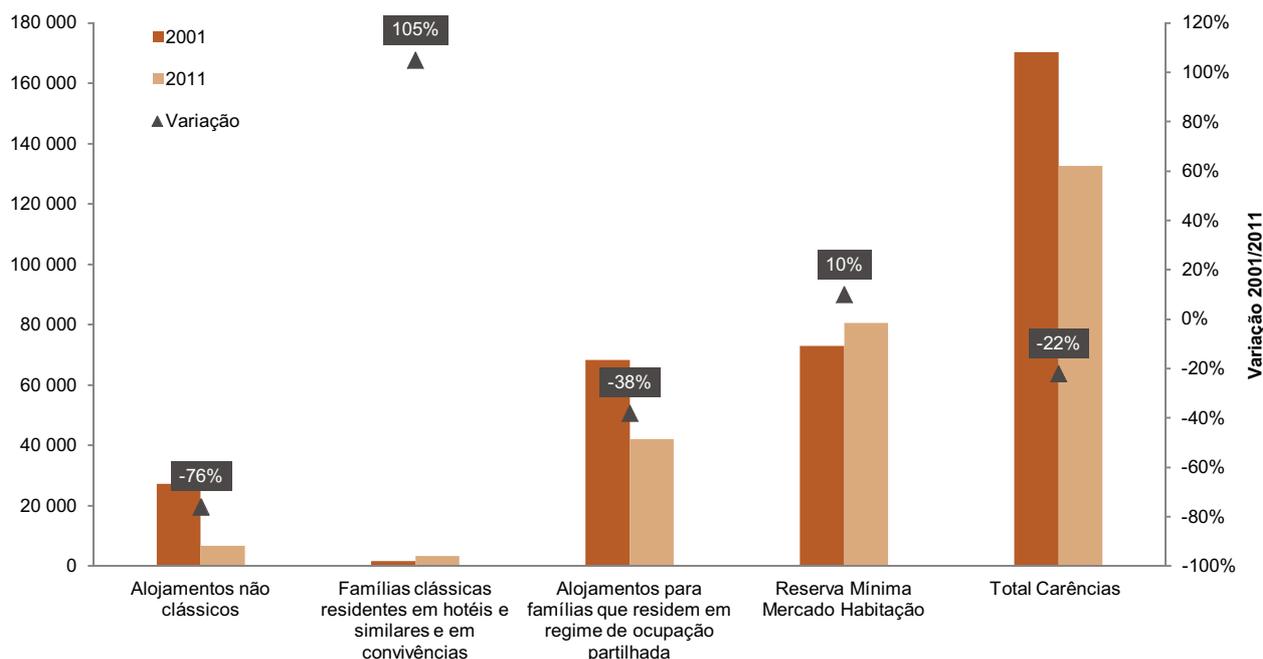
* No pressuposto de que o alojamento serviria de habitação a uma das famílias que aí reside neste tipo de ocupação

Sendo possível a quantificação das carências habitacionais pelos indicadores supramencionados, verificou-se em Portugal um decréscimo de 76% de alojamentos não clássicos entre 2001 e 2011. De igual forma, também se verificou uma redução de 38% nas famílias clássicas que residiam em regime de ocupação partilhada. Na análise dos alojamentos necessários para as famílias que residiam em regime de ocupação partilhada, utilizou-se o pressuposto de que o alojamento serviria de habitação a uma das famílias que residia segundo este regime de ocupação.

Em 2011 existiam 3 373 famílias clássicas que residiam em hotéis e similares ou em convivências, sendo que este valor apresenta uma variação positiva de 105% face a 2001. Para completar a análise quantitativa das carências habitacionais, verifica-se o aumento em 10% da reserva mínima do mercado da habitação, em resultado do aumento de famílias clássicas residentes em Portugal em 2011.

4.2.2

Variação das carências habitacionais quantitativas, 2001-2011

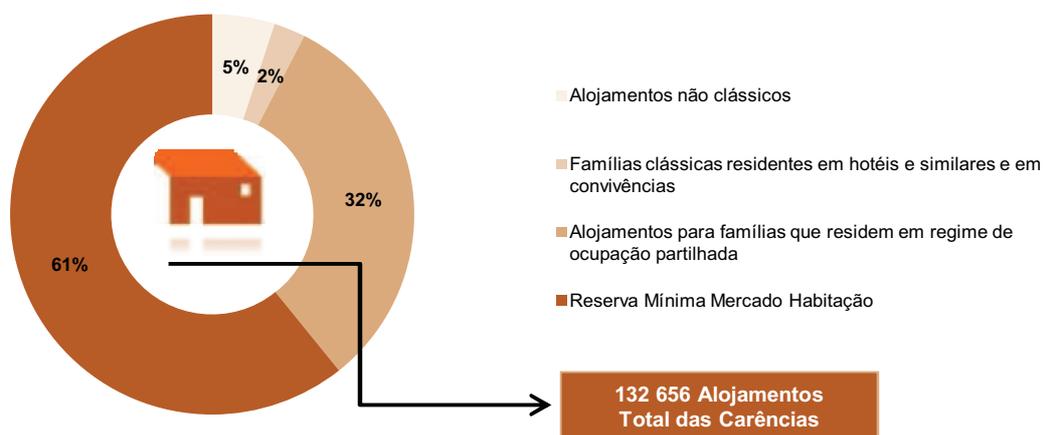


Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Desta forma, o volume total das carências habitacionais (quantitativas) em 2011 era de 132 656 alojamentos, menos 22% do que em 2001. Embora com um aumento significativo do número de famílias clássicas, o que obriga ao aumento da reserva mínima do mercado da habitação, a redução das carências quantitativas foi fortemente influenciada pelo decréscimo significativo (-76%) dos alojamentos não clássicos (barraca/casa rudimentar de madeira, móvel, improvisado em edifício e em outro local habitado).

4.2.3

Proporção das componentes quantitativas das carências habitacionais, 2011



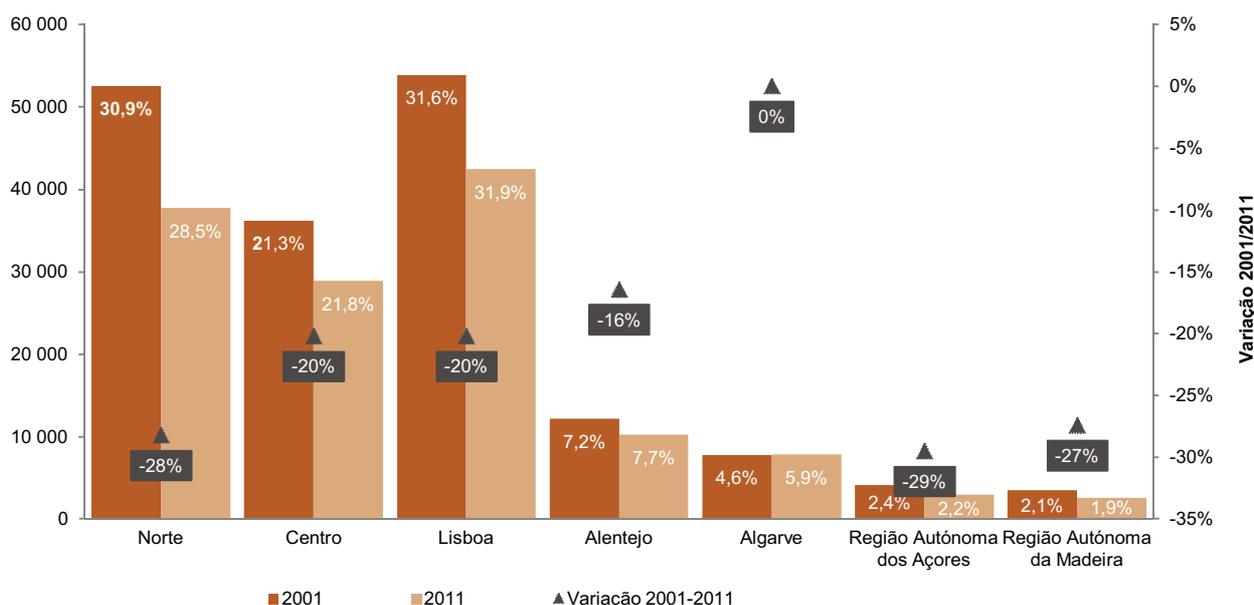
Fonte: INE, Censos 2011

Das várias componentes utilizadas para o cálculo das carências habitacionais quantitativas, 61% correspondem à reserva mínima para habitação, 32% a alojamentos necessários para famílias que residiam em regime de ocupação partilhada, 2% a alojamentos necessários para famílias clássicas residentes em hotéis e similares ou em convivências e 5% a alojamentos não clássicos.

Todas as regiões NUTS II apresentavam uma diminuição das carências habitacionais entre 2001 e 2011, exceto a região do Algarve que registou uma variação nula. É de salientar que a região de Lisboa concentrava, quer em 2001, quer em 2011, cerca de 32% do total das carências habitacionais nacionais. A maior diminuição foi registada na Região Autónoma dos Açores (-29%), no entanto, o decréscimo registado na região Norte (-28%) teve um impacto superior no número registado de carências habitacionais (número de alojamentos).

4.2.4

Número, proporção e variação das carências habitacionais quantitativas por NUTS II, 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Considerando o valor das carências habitacionais quantitativas (133 mil alojamentos), verifica-se que este valor é inferior ao número de alojamentos vagos disponíveis no mercado (274 966). O quadro seguinte quantifica o tipo de alojamento vago de acordo com a forma de ocupação.

4.2.5

Alojamentos vagos, alojamentos disponíveis no mercado e taxa de cobertura das carências habitacionais, 2001-2011

Alojamentos Vagos	2001	2011	Variação
PORTUGAL			
Alojamentos vagos	543 777	735 128	35%
Alojamentos vagos disponíveis no mercado	185 509	274 966	48%
para venda	105 415	164 745	56%
para arrendar	80 094	110 221	38%
TAXA DE COBERTURA DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS	109%	207%	↑

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

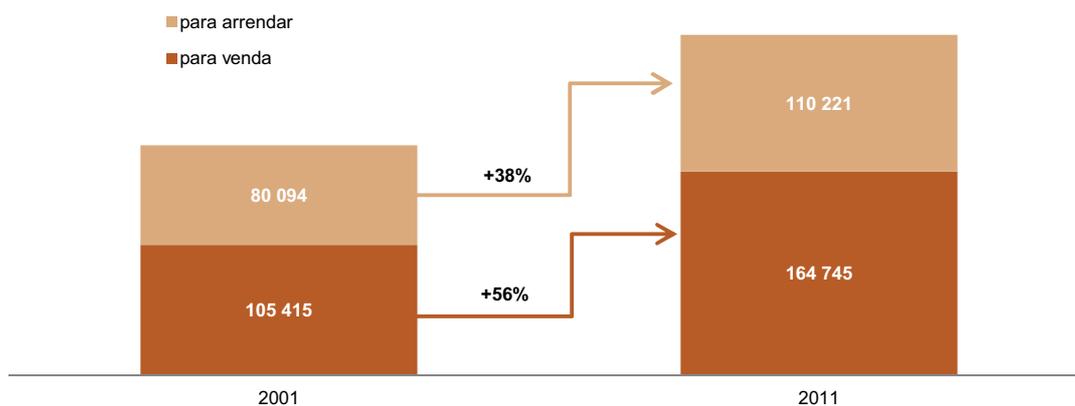
A existência, em 2011, de 735 128 alojamentos vagos em Portugal representou um acréscimo de 35% na última década. Segundo a metodologia utilizada nos recenseamentos da população e habitação, é possível desagregar a classificação de alojamentos vagos em alojamentos vagos para venda, para arrendar, para demolir e outros casos. Para a presente análise foram identificados 274 966 alojamentos vagos disponíveis no mercado em 2011, resultado da soma dos alojamentos existentes para venda e para arrendar. Este valor teve um crescimento de 48% face ao ano de 2001.

Portugal registava um excedente habitacional em termos quantitativos, com um total de 735 128 alojamentos vagos que correspondiam a 12,5% dos alojamentos familiares.

O cálculo da Taxa de Cobertura das Carências Habitacionais corresponde ao quociente entre os alojamentos vagos disponíveis no mercado e o total das carências habitacionais. Em 2011, os alojamentos vagos disponíveis no mercado cobriam 207% das carências habitacionais, ou seja, existiam, em Portugal, o dobro de alojamentos necessários para cobrir as carências habitacionais. Este valor teve um aumento significativo entre 2001 e 2011, devido ao acréscimo de 48% dos alojamentos vagos disponíveis no mercado.

4.2.6

Variação dos alojamentos vagos disponíveis no mercado (para arrendar e para venda), 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

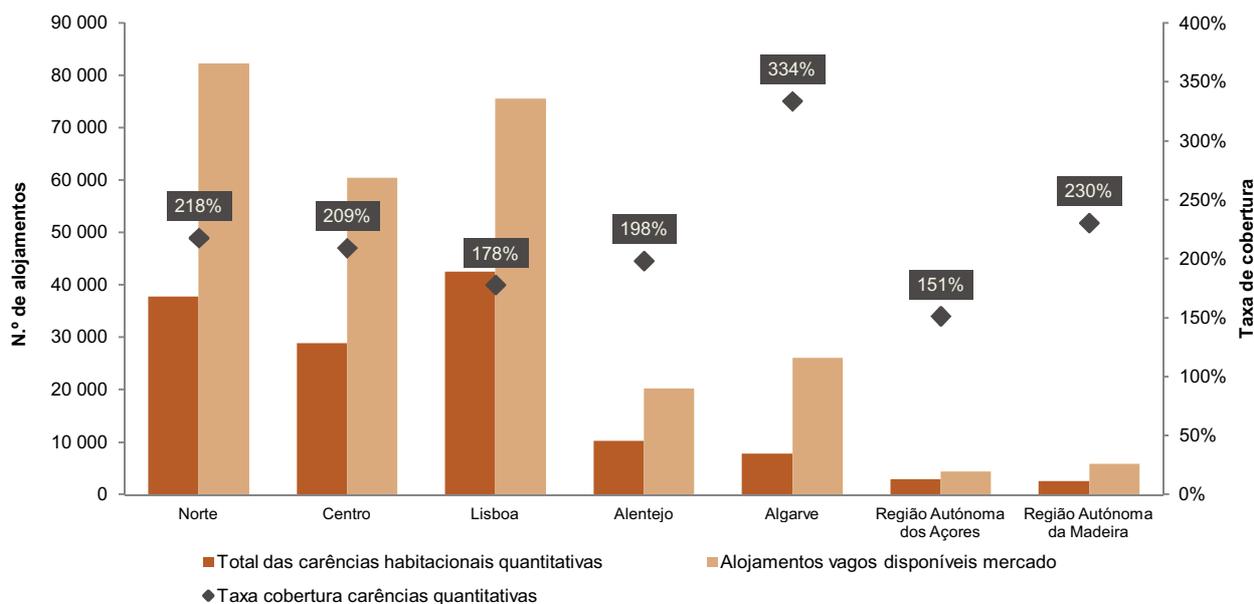
Os alojamentos vagos disponíveis no mercado em 2011 representavam 37% do total de alojamentos vagos, sendo possível verificar um aumento de 56% dos alojamentos para venda entre 2001 e 2011 e de 38% nos alojamentos para arrendar.

Deste modo, após o cálculo do total das carências quantitativas e dos alojamentos vagos disponíveis no mercado, é possível concluir que, efetivamente, não existiam, em 2011, carências habitacionais em termos quantitativos em Portugal.

Numa análise regional, verifica-se que o Algarve foi a única região que não apresentou uma variação negativa entre 2001 e 2011, porém a sua taxa de cobertura das carências evidencia-se de forma significativa face às outras regiões NUTS II (+334%). A menor variação da taxa de cobertura foi registada na Região Autónoma dos Açores (151%).

4.2.7

Taxa de cobertura das carências quantitativas por NUTS II, 2011

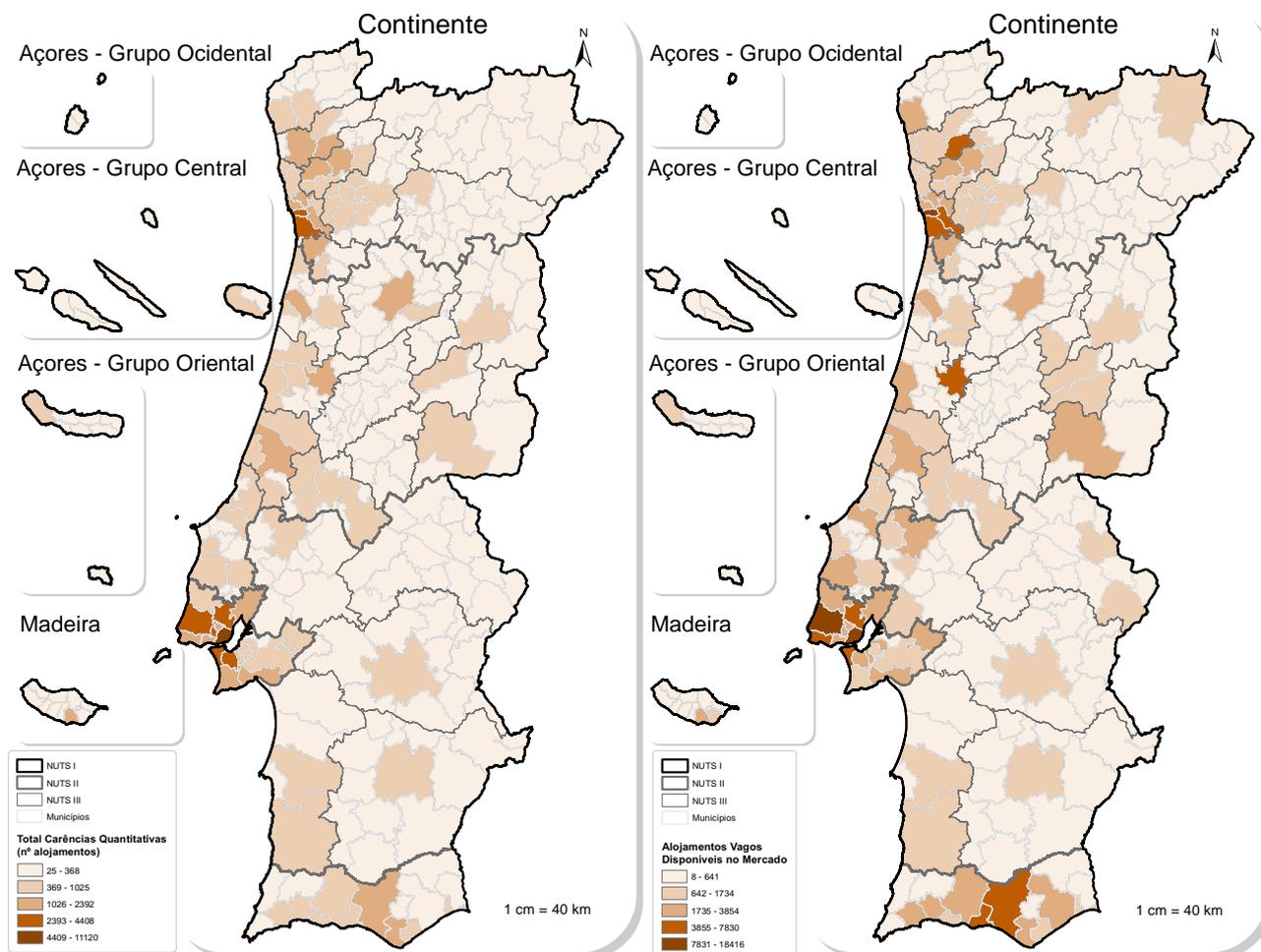


Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

A nível municipal existe uma concentração de valores mais elevados em termos de quantificação das carências habitacionais nas regiões de Lisboa, Norte e Algarve. De igual forma, os alojamentos vagos disponíveis no mercado também apresentam a mesma concentração geográfica.

4.2.8

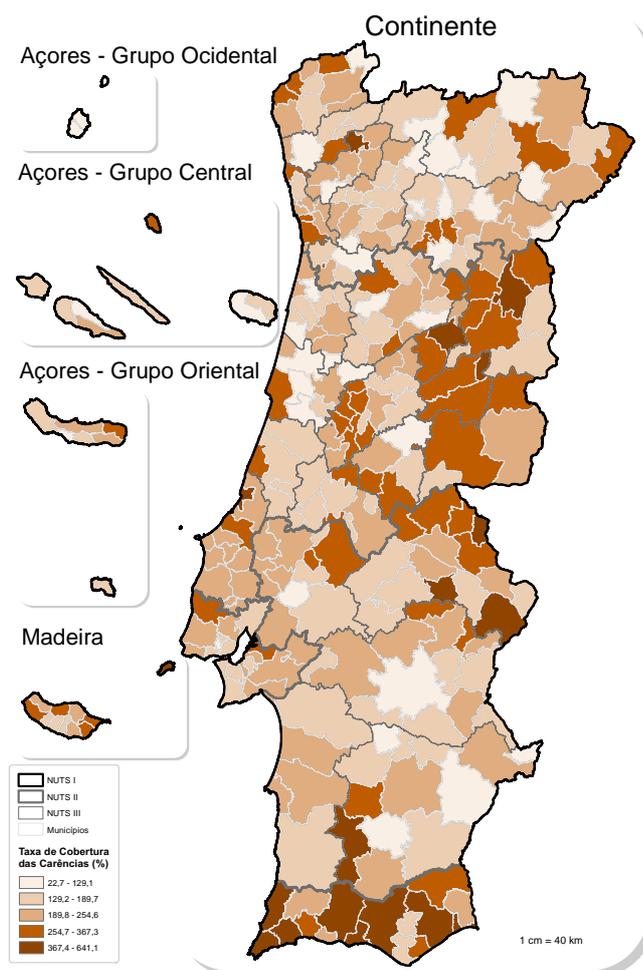
Carências habitacionais quantitativas e alojamentos vagos disponíveis no mercado por município, 2011



Fonte: INE, Censos 2011

No que diz respeito à taxa de cobertura das carências habitacionais (alojamentos vagos disponíveis no mercado em relação aos alojamentos em carência), só existiam 17 municípios com valores abaixo dos 100%, ou seja, relativamente aos quais não existiam alojamentos disponíveis para o total das carências identificadas. Esta situação verificou-se principalmente nos municípios do Corvo (R. A. Açores), Melgaço (Minho-Lima), Lagoa (R. A. Açores), Penacova (Baixo Mondego), Barrancos (Baixo Alentejo) e Boticas (Alto Trás-os-Montes) com valores da taxa de cobertura das carências habitacionais situados entre 23% e 79%.

Em contrapartida, os municípios de Vila do Bispo (Algarve), Tavira (Algarve), Nazaré (Oeste), Marvão (Alto Alentejo), Belmonte (Cova da Beira) e Porto Santo (R. A. Madeira), apresentavam, em 2011, os valores mais elevados da taxa de cobertura das carências habitacionais, entre 470% e 641%.



Fonte: INE, Censos 2011

Para além do retrato das carências habitacionais quantitativas obtido no momento censitário (21 de março de 2011, correspondente à data de referência da informação obtida nos Censos 2011), pode-se igualmente incluir os alojamentos concluídos até ao fim do ano de 2011, resultado da análise das obras concluídas. Foram concluídos, entre abril e dezembro de 2011, 23 395 fogos para habitação familiar em construções novas. Este valor contribuiu igualmente para o aumento de alojamentos disponíveis no mercado e, conseqüentemente, para o aumento da taxa de cobertura das carências habitacionais.

4.3 Carências qualitativas

As carências habitacionais a nível qualitativo podem ser identificadas através dos seguintes indicadores:

- i. Alojamentos sobrelotados (alojamentos com falta de 1 divisão, alojamentos com falta de 2 divisões e alojamentos com falta de 3 ou mais divisões);
- ii. Alojamentos integrados em edifícios muito degradados ou com necessidades de reparação muito grandes ao nível da cobertura, da estrutura e das paredes e caixilharias do edifício;
- iii. Alojamentos sem pelo menos uma das três infraestruturas básicas (instalações sanitárias, água canalizada e instalações de banho ou duche). Como anteriormente referido, nos Censos 2011 não se recolheu a variável "eletricidade", pelo que nos valores de 2001 também não foi incluída essa variável.

4.3.1

Carências habitacionais qualitativas, 2001-2011

Indicadores Qualitativos	2001	2011	Varição
PORTUGAL			
Alojamentos Sobrelotados	568 886	450 729	-21%
com falta de 1 divisão	414 160	349 713	-16%
com falta de 2 divisões	113 797	78 568	-31%
com falta de 3 ou mais divisões	40 929	22 448	-45%
% face ao total do Parque Habitacional	16%	11%	↓
Alojamentos integrados em edifícios muito degradados	114 183	70 383	-38%
Alojamentos sem pelo menos uma das três infraestruturas básicas (instalações sanitárias, água canalizada e instalações de banho ou duche)*	325 344	79 269	-76%
% face ao total do Parque Habitacional	9%	2%	↓

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

* Nos Censos 2011 não foi recolhida a variável da eletricidade, assim, a presente análise foi feita também com exclusão da eletricidade em 2001

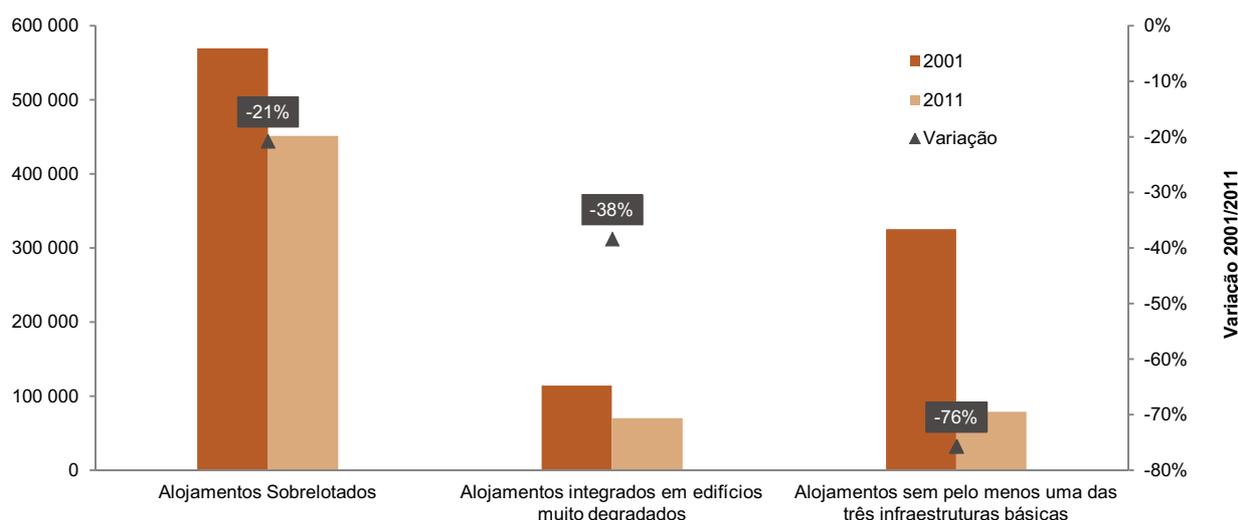
Em 2011, face ao total do parque habitacional (cerca de 3,99 milhões de alojamentos de residência habitual) os alojamentos sobrelotados correspondiam a 11% e, nos alojamentos sem infraestruturas básicas, essa percentagem desceu para 2%.

Entre 2001 e 2011 verifica-se uma melhoria em todos os indicadores qualitativos das carências habitacionais, quer através da redução significativa dos alojamentos sem infraestruturas básicas, quer dos alojamentos sobrelotados, nomeadamente ao nível dos alojamentos com falta de 3 ou mais divisões (variação negativa de 45% em 2011 face a 2001).

Porém, em 2011, ainda se registavam cerca de 70 mil alojamentos em Portugal integrados em edifícios muito degradados, o que conduz a uma necessidade de análise mais detalhada ao nível da reabilitação urbana.

4.3.2

Variação das carências habitacionais qualitativas, 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Em Portugal, verificou-se em 2011 uma diminuição significativa das carências habitacionais qualitativas ao nível dos três indicadores em análise, face à situação que se verificava em 2001. Os alojamentos sobrelotados apresentam uma diminuição de 21%, os alojamentos integrados em edifícios muito degradados uma diminuição de 38% e os alojamentos sem pelo menos uma das três infraestruturas básicas uma diminuição significativa de 76%.

Em contrapartida, em 2011, existiam cerca de 2 591 mil alojamentos sublotados, com um aumento significativo (+61% face a 2001) dos alojamentos com excesso de 3 ou mais divisões.

4.3.3

Alojamentos sublotados e percentagem face ao total do parque habitacional, 2001-2011

Alojamentos sublotados	2001	2011	Varição
PORTUGAL			
Alojamentos Sublotados	2 020 899	2 590 663	28%
com excesso de 1 divisão	1 045 060	1 187 468	14%
com excesso de 2 divisões	584 413	774 244	32%
com excesso de 3 ou mais divisões	391 426	628 951	61%
% face ao total do Parque Habitacional	57%	65%	

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011



*Regime de
propriedade,
encargos
financeiros
com
aquisição
de
habitação
e rendas*



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Quadro resumo dos indicadores apresentados

5.2.1	Número, proporção e variação de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por regime de propriedade, 2001-2011
5.2.2	Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de área útil e regime de propriedade, 2011
5.2.3	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados pelos proprietários por NUTS II, 2011
5.2.4	Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados pelo proprietário por município, 2011
5.2.5	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados por arrendatários ou subarrendatários por NUTS II, 2011
5.3.1	Distribuição dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados pelos proprietários por escalão de encargos por compra, 2011
5.3.2	Evolução dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados pelos proprietários com e sem encargos por compra - 1991-2011
5.3.3	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados pelos proprietários com encargos por compra, por NUTS II, 2011
5.3.4	Distribuição dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados por proprietários com e sem encargos por compra, por escalão etário do proprietário, 2011
5.4.1	Número e variação de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por forma de arrendamento, 2001-2011
5.4.2	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por forma de arrendamento e NUTS II, 2011
5.4.3	Distribuição dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão do valor mensal da renda, 2011
5.4.4	Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão do valor mensal da renda e época do contrato, 2011
5.4.5	Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão do valor mensal de renda e estado de conservação do edifício, 2011
5.4.6	Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão do valor mensal de renda e entidade proprietária, 2011
5.4.7	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por valor mensal de renda e escalão etário do arrendatário ou subarrendatário, 2011

5. Regime de propriedade, encargos financeiros com aquisição de habitação e rendas

5.1 Enquadramento

O acesso ao crédito para aquisição de habitação própria e a estagnação do mercado de arrendamento foram fatores que moldaram o sector imobiliário nas últimas décadas.

Neste capítulo é realizada uma análise da evolução dos alojamentos familiares por regime de propriedade e uma caracterização dos alojamentos ocupados pelos proprietários e pelos arrendatários ou subarrendatários, bem como dos encargos e custos associados a cada tipo de ocupação.

5.2 Regime de propriedade

Em Portugal, segundo os mais recentes dados censitários relativos ao ano de 2011, 73% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual eram ocupados pelos proprietários, 20% pelos arrendatários ou subarrendatários e 7% estavam associados a outras situações (que incluem situações de cedência gratuita do alojamento, usufruto, ou casos em que a ocupação do alojamento estava associada a um contrato de trabalho).

5.2.1

Número, proporção e variação de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por regime de propriedade, 2001 - 2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

* Inclui proprietários, coproprietários e proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação

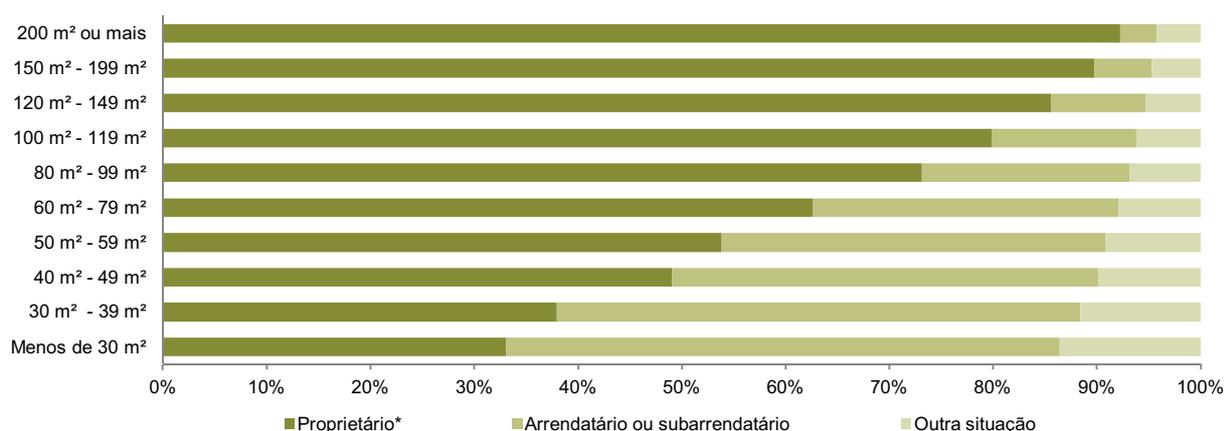
Em 1981, cerca de 57% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual eram ocupados pelos proprietários. Esta proporção registou um acréscimo em 1991, atingindo os 65% e um novo aumento em 2001, representando 76% do total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual. Esta tendência de crescimento foi quebrada em 2011, ano censitário em que se registou uma diminuição de 3 p.p. no seu peso (registando 73% dos alojamentos propriedade dos ocupantes) face a 2001, apesar do acréscimo de 9% que equivalia a +235 mil alojamentos com este regime de propriedade. Os restantes 27% correspondem a alojamentos com outro tipo de proprietários distintos dos ocupantes. A maior parcela deste tipo de proprietários continua a estar associada a particulares ou empresas privadas (67%), à semelhança dos anos censitários anteriores, seguida dos ascendentes ou descendentes do representante do alojamento (21%).

Relativamente ao número de alojamentos arrendados ou subarrendados, regista-se um acréscimo de cerca de 7% face a 2001 (+54 mil alojamentos), embora se verifique um decréscimo de 1 p.p. no seu peso relativo (de 21% em 2001 para 20% em 2011). Em 2011, dos cerca de 795 mil alojamentos que se encontravam ocupados em regime de arrendamento, apenas 2% correspondiam a situações de subarrendamentos.

Os alojamentos associados a outras situações de ocupação registaram um acréscimo de 123% entre 2001 e 2011 (+151 mil alojamentos), tendo-se igualmente registado um aumento do seu peso em 4 p.p..

5.2.2

Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de área útil e regime de propriedade, 2011



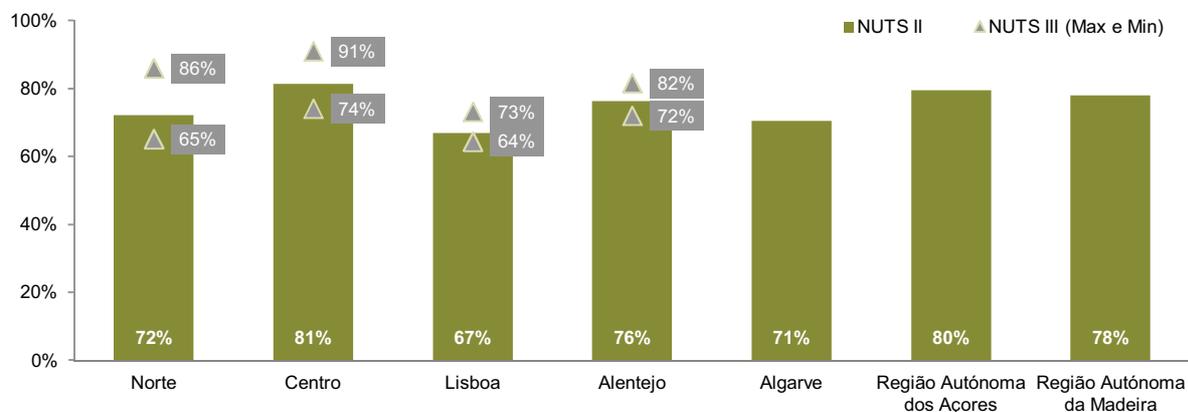
Fonte: INE, Censos 2011

* Inclui proprietários, coproprietários e proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação

No que respeita à área útil dos alojamentos¹ recenseados por regime de propriedade, verifica-se um aumento progressivo da proporção dos alojamentos familiares ocupados pelos proprietários associado ao aumento da área útil. Analisando, como exemplo, os extremos dos escalões de área útil, verifica-se que, para alojamentos com menos de 30 m², 33% eram ocupados pelos proprietários e 53% por arrendatários (ou subarrendatários), enquanto, para alojamentos com 200 m² ou mais de área útil, esta relação se inverte, registando-se 92% dos alojamentos ocupados pelos proprietários e 4% pelos arrendatários (ou subarrendatários). Os alojamentos associados a outra situação de ocupação apresentavam os maiores pesos nos escalões até 50 m² (acima de 10%), com uma redução progressiva nos escalões seguintes.

5.2.3

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados pelos proprietários por NUTS II, 2011



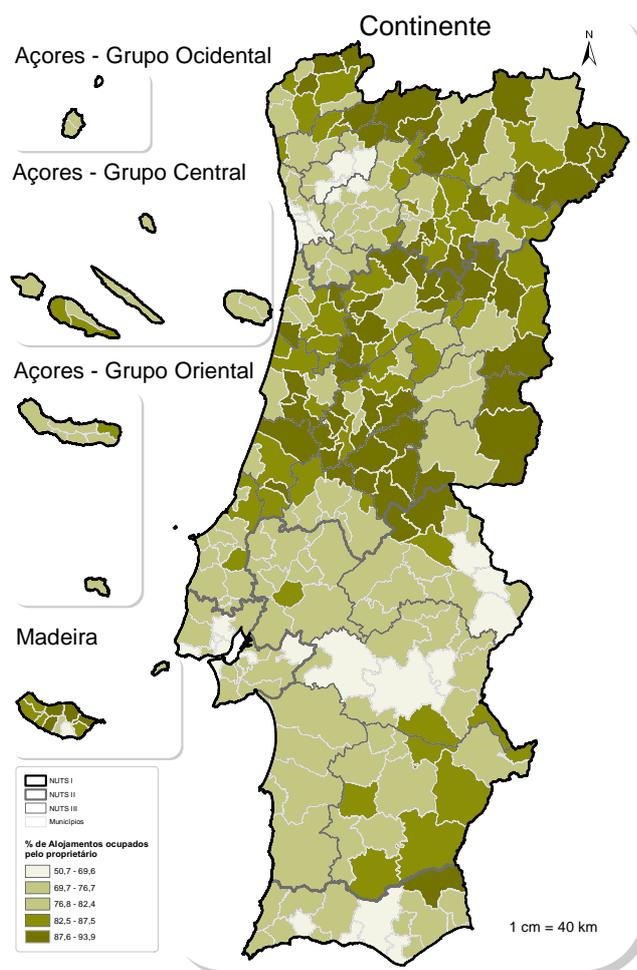
Fonte: INE, Censos 2011

Notas: para as regiões do Algarve e Regiões Autónomas os valores por NUTS III e NUTS II são coincidentes; inclui proprietários, coproprietários e proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação.

Em 2011, e à semelhança do que se tinha verificado em 2001, a ocupação dos alojamentos pelos proprietários revelou-se predominante em todas as regiões do país. As regiões NUTS II com maior percentagem de proprietários a ocupar os alojamentos eram o Centro (81%, -4 p.p. face a 2001) e a Região Autónoma dos Açores (80%, -5 p.p. face a 2001). Por oposição, a região NUTS II com menor proporção de alojamentos ocupados pelos proprietários era Lisboa, com 67% (-1 p.p. que em 2001). Em termos de NUTS III, destaca-se a região de Pinhal Interior Sul com 91% dos alojamentos ocupados pelos proprietários (-4 p.p. que em 2001), enquanto as regiões de Grande Lisboa e Grande Porto se evidenciavam com as menores proporções de proprietários a ocuparem os alojamentos (64% e 65%, respetivamente, representado uma redução de 1 p.p. face a 2001, em ambas as regiões).

¹ Esta variável surgiu, pela primeira vez, no Recenseamento da Habitação 2011, não sendo possível efetuar uma comparação com o ano de 2001.

Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados pelos proprietários por município, 2011

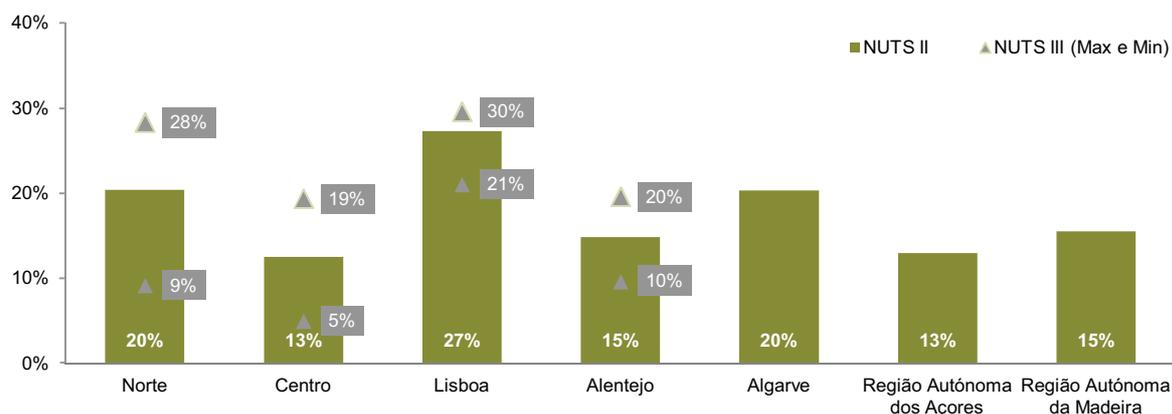


Fonte: INE, Censos 2011

À escala municipal é possível verificar que a proporção de alojamentos ocupados pelos proprietários foi sempre superior a 50%. Os municípios com menor proporção de alojamentos ocupados pelos proprietários foram Porto (51%), Lisboa (52%) e Espinho (60%). Por outro lado, os municípios onde a ocupação do alojamento pelo proprietário registava as maiores percentagens foram Vinhais, Alcoutim e Oleiros, todos com cerca de 94%.

5.2.5

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados por arrendatários ou subarrendatários por NUTS II, 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Nota: para as regiões do Algarve e Regiões Autónomas os valores por NUTS III e NUTS II são coincidentes.

A região NUTS II com maior percentagem de alojamentos familiares clássicos ocupados em regime de arrendamento (ou subarrendamento) foi Lisboa (27%, -2 p.p. face a 2001). A Região Autónoma dos Açores e a região Centro registaram as menores proporções de alojamentos familiares arrendados ou subarrendados (ambas as regiões com 13%, quando em 2001 tinham apresentado proporções de 11% e 12%, respetivamente).

Em termos de NUTS III, destaca-se a região de Grande Lisboa com 30% dos alojamentos ocupados em regime de arrendamento ou subarrendamento (-2 p.p. que em 2001), enquanto a região de Pinhal Interior Sul se evidencia pela menor percentagem de alojamentos ocupados em regime de arrendamento ou subarrendamento (5%, -1 p.p. face a 2001).

À escala municipal, verifica-se que os alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados por arrendatários ou subarrendatários registaram as maiores proporções nos municípios de Lisboa e Porto, respetivamente 42% e 44%. O município de Alcoutim apresentou a menor percentagem de alojamentos ocupados em regime de arrendamento ou subarrendamento (2%).

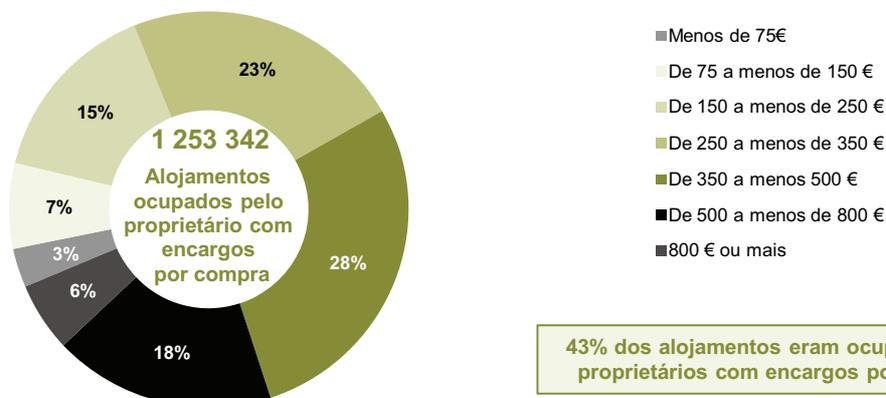
O Alentejo e o Algarve foram as regiões NUTS II com maiores proporções de alojamentos ocupados com outra situação (ambas as regiões com 9%, +4 p.p. que em 2001), que incluem situações de cedência gratuita do alojamento, usufruto, ou casos em que a ocupação do alojamento estava associada a um contrato de trabalho. Entre as regiões NUTS III, distingue-se o Alentejo Litoral com 11% dos alojamentos ocupados em outra situação (+3 p.p. face a 2001). O município de Monchique registou, em 2011, a maior percentagem de alojamentos ocupados com outra situação (16%).

5.3 Encargos financeiros com aquisição de habitação própria

Relativamente à habitação própria, em 2011, existiam cerca de 1 253 mil alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados por proprietários que tinham encargos mensais com a sua aquisição. No entanto, mais de metade dos proprietários (ocupantes dos alojamentos) não tinha, no momento censitário, encargos financeiros com a aquisição da sua habitação (57%, correspondendo a 1 670 mil alojamentos).

5.3.1

Distribuição dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados pelos proprietários por escalão de encargos por compra, 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Nota: Inclui proprietários, coproprietários e proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação

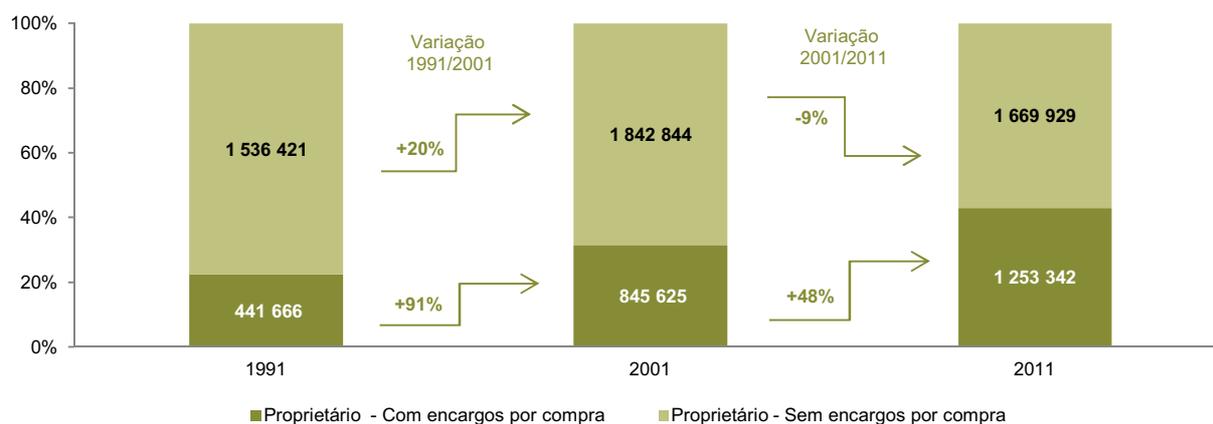
Analisando os escalões de encargos por compra, verifica-se que 51% dos alojamentos estavam associados a mensalidades situadas entre os 250€ e os 500€. Em termos médios, os encargos por compra de habitação em Portugal rondavam os 400€.

Associado ao progressivo aumento do número de alojamentos ocupados pelo proprietário, verifica-se igualmente um crescimento da proporção de proprietários com encargos financeiros associados à aquisição de habitação. Em 1981 esta proporção era de 14%, tendo aumentado para 22% em 1991 e 31% em 2001. Em 2011, a proporção de proprietários com encargos por compra atingiu os 43% (+12 p.p. face a 2001).

A taxa de variação do número de alojamentos ocupados pelo proprietário com encargos por compra aumentou mais significativamente entre 1991 e 2001 (+91%), quando comparado com o período compreendido entre 2001 e 2011 (+48%). Por outro lado, o número de alojamentos ocupados por proprietários com ausência de encargos por compra registou uma variação positiva de 20% entre 1991 e 2001 e, no seguinte período intercensitário, uma diminuição de 9%.

5.3.2

Evolução dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados pelos proprietários com e sem encargos por compra - 1991-2011



Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

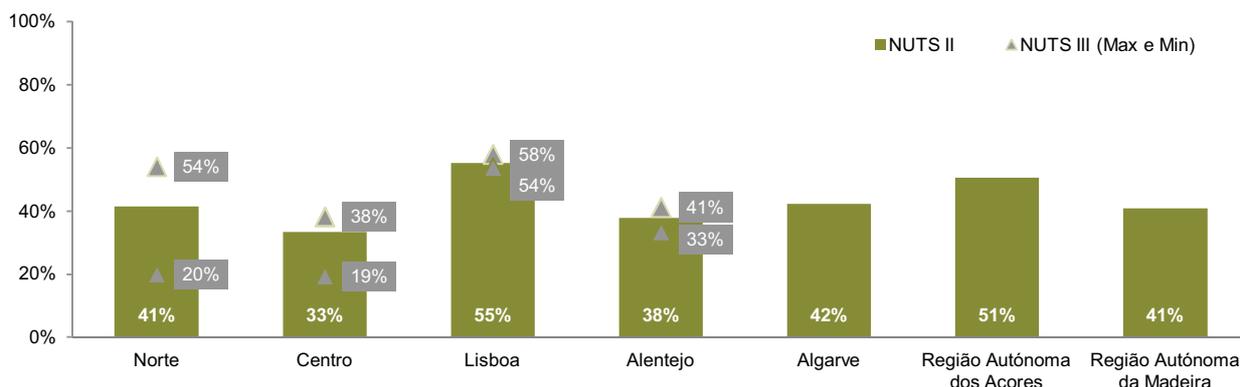
Nota: Inclui proprietários, coproprietários e proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação

Em 2011, as regiões NUTS II com maior proporção de proprietários com encargos financeiros associados à aquisição de habitação foram Lisboa (55%, +5 p.p. face a 2001) e a Região Autónoma dos Açores (51%, +22 p.p. face a 2001). A Região Autónoma da Madeira registou igualmente um aumento de 22 p.p. entre 2001 e 2011 (19% para 41%). Por oposição, a região NUTS II com menor proporção de proprietários com encargos foi o Centro, com 33% (+12 p.p. comparando com 2001). Lisboa revela-se, deste modo, como a região onde existiam menos alojamentos ocupados pelos proprietários, mas cuja proporção de proprietários que ainda tinha encargos financeiros associados à sua aquisição se revelou mais elevada.

Em termos de NUTS III, as regiões de Península de Setúbal (58%), Grande Porto (54%) e Grande Lisboa (54%) destacam-se com as maiores percentagens de alojamentos ocupados pelos proprietários com encargos por compra. Em 2001, a Península de Setúbal apresentava uma proporção de 53%, a Grande Lisboa com 48% e o Grande Porto com 46%. Em contrapartida, em 2011, as regiões de Pinhal Interior Sul e Alto Trás-os-Montes foram as que se evidenciaram com as menores percentagens de alojamentos ocupados por proprietários com encargos por compra (19% e 20%, respetivamente, quando em 2001 apresentavam ambas 10%).

5.3.3

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados pelos proprietários com encargos por compra, por NUTS II, 2011



Fonte: INE, Censos 2011

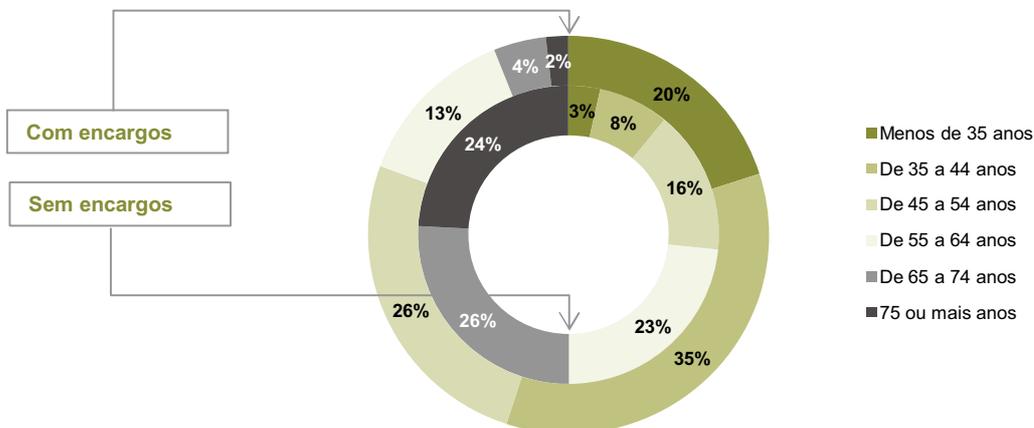
Notas: para as regiões do Algarve e Regiões Autônomas os valores por NUTS III e NUTS II são coincidentes;

inclui proprietários, coproprietários e proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação.

Considerando os proprietários com encargos por compra, verifica-se que a idade média, em 2011, era de cerca de 45 anos, sendo que aproximadamente 20% dos proprietários com encargos tinham idade inferior a 35 anos. Por outro lado, os proprietários sem encargos por compra tinham uma idade média de 63 anos e cerca de 50% tinham idades superiores a 65 anos.

5.3.4

Distribuição dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados por proprietários com e sem encargos por compra, por escalão etário do proprietário, 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Nota: Inclui proprietários, coproprietários e proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação

Em termos etários, se em 2011 se verificava a predominância de existência de encargos financeiros com a aquisição de habitação em indivíduos com idade até aos 50 anos, enquanto em 2001 se verificava que esta predominância estava associada a proprietários com idades até aos 40 anos, poderá haver uma manutenção do grupo etário de proprietários, tendo em conta que a diferença etária (10 anos) corresponde ao período censitário.

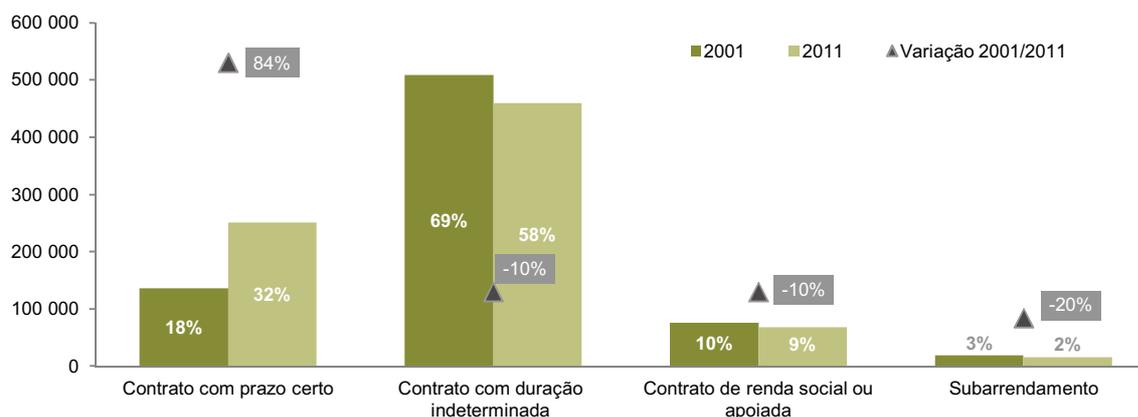
5.4 Caracterização do arrendamento

No que respeita à forma de arrendamento, em 2011, destacam-se os alojamentos com contratos com duração indeterminada (58%), seguidos dos alojamentos com contratos com prazo certo (32%). Os alojamentos com contratos de renda social ou apoiada e com situações de contratos de subarrendamento representavam 9% e 2%, respetivamente. Os alojamentos com contratos sem prazo mantinham a sua relevância, à semelhança do verificado em 2001 (69%).

Face a 2001, registou-se em 2011 uma variação de cerca de +84% no número alojamentos familiares clássicos arrendados com contratos com prazo certo. Por outro lado, o subarrendamento registou uma quebra de aproximadamente 20%.

5.4.1

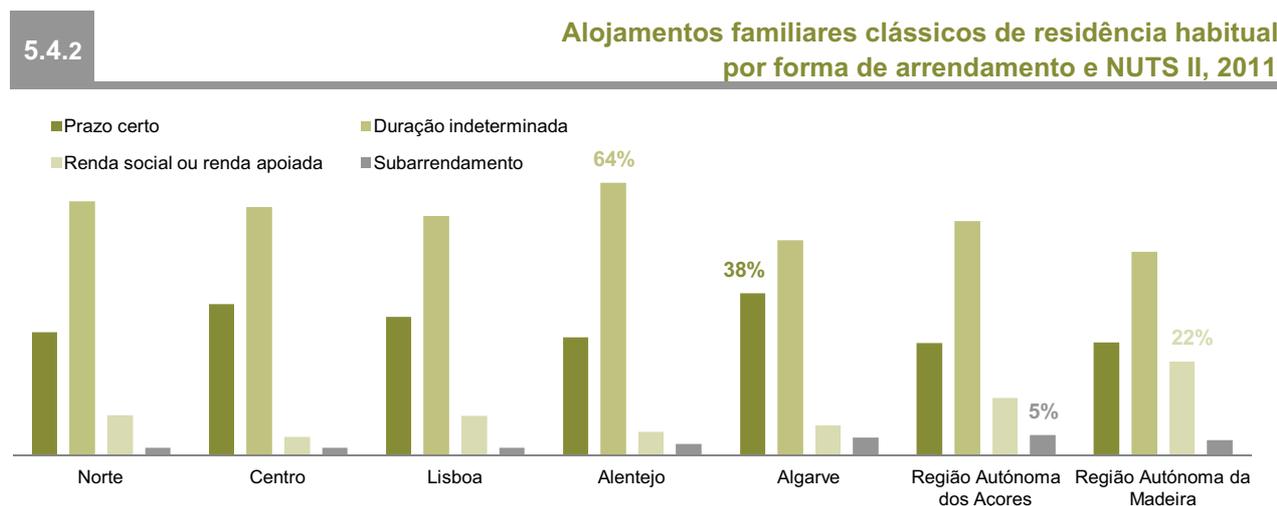
Número e variação de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por forma de arrendamento, 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Analisando a proporção de alojamentos por forma de arrendamento e por NUTS II, verifica-se que o Algarve apresenta a maior proporção de alojamentos com contratos de arrendamento com prazo certo (38%), de entre as várias formas de arrendamento (em 2001 era a região Centro que se destacava, com 24%). Por outro lado, para arrendamentos com duração indeterminada, foi a região do Alentejo que mais se destacou, registando uma proporção de 64% (-13 p.p. face a 2001).

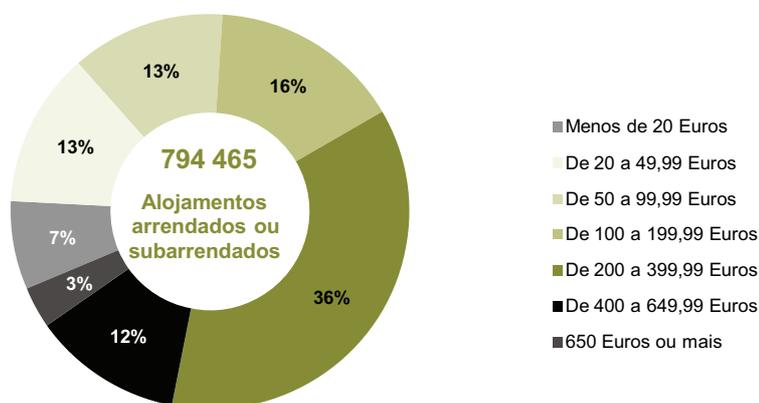
No que concerne aos alojamentos arrendados com base em renda social ou apoiada, a Região Autónoma da Madeira destacou-se das restantes, apresentando 22% dos contratos com esta forma de arrendamento (-2 p.p. em comparação com 2001). Relativamente ao subarrendamento, verifica-se que foi a Região Autónoma dos Açores que registou a proporção mais elevada desta forma de arrendamento (5%, -1 p.p. face a 2001).



Fonte: INE, Censos 2011

Analisando os escalões do valor mensal de renda, verifica-se que 52% dos alojamentos estavam associados a valores de renda situadas entre os 100€ e os 400€. Os alojamentos com valores de renda inferiores a 20€ correspondiam a 7% do total, destacando-se a região do Alentejo, que registava uma proporção de 11% de alojamentos com este valor mensal de renda. Por outro lado, os alojamentos com valores de renda superiores a 650€ atingiam os 3% do total de alojamentos arrendados ou subarrendados, escalão onde se destaca a região de Lisboa, com uma proporção de 6,5% (considerando a distribuição dos alojamentos desta região pelos vários escalões de renda). Em termos médios, os valores de renda mensal em Portugal rondavam os 250€.

5.4.3 Distribuição dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão do valor mensal da renda, 2011

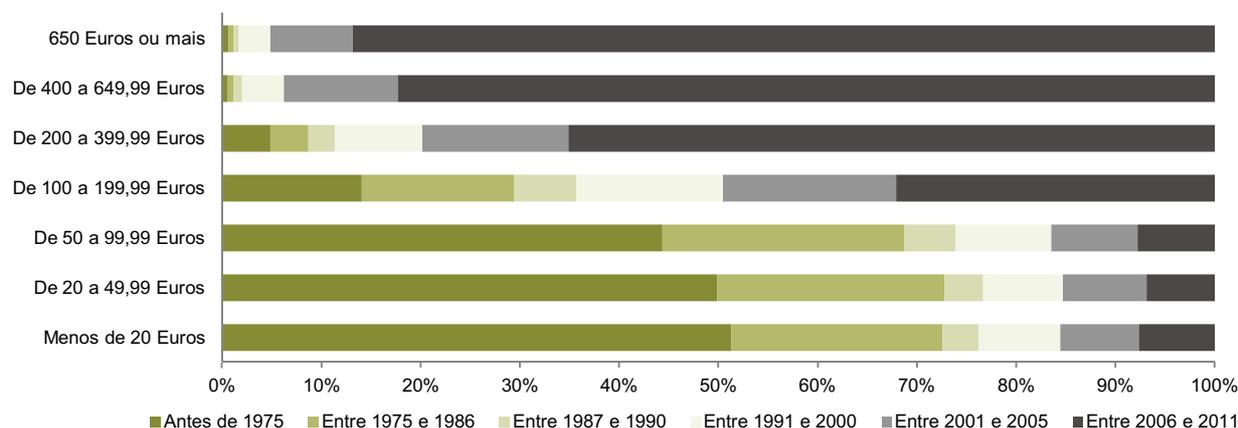


Fonte: INE, Censos 2011

Efetuada uma análise da proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão do valor mensal da renda e época de contrato (que não inclui situações de subarrendamento) verifica-se que mais de 50% dos alojamentos com valores de renda inferiores a 20€ correspondiam a contratos celebrados antes de 1975. Para os escalões de valores de renda seguintes verificou-se um gradual aumento de alojamentos arrendados com contratos celebrados após 1975. Para alojamentos com valores de renda superiores ou iguais a 650€ verificou-se que mais de 80% correspondiam a contratos de arrendamento celebrados entre 2006 e 2011.

5.4.4

Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados por escalão do valor mensal da renda e época do contrato, 2011



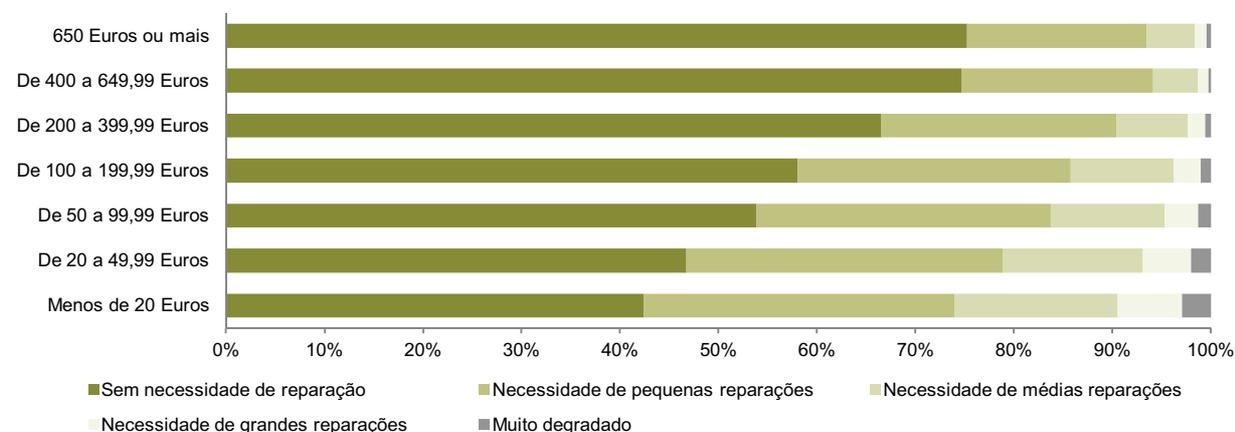
Fonte: INE, Censos 2011

Nota: Não inclui situações de subarrendamento

No que concerne ao estado de conservação dos edifícios onde se localizavam os alojamentos arrendados ou subarrendados, verifica-se que cerca de 9% dos alojamentos com valores de renda inferiores a 20€ se localizavam em edifícios muito degradados ou com necessidades de grandes reparações. Esta proporção diminui com o aumento do valor mensal da renda, atingindo os 2% para alojamentos com valores de renda iguais ou superiores a 650€. Por outro lado, a ausência de necessidades de reparação é verificada para 42% dos alojamentos com rendas inferiores a 20€. Neste escalão de renda mensal, 32% dos alojamentos estavam localizados em edifícios em que foram identificadas necessidades de pequenas reparações. Para valores de renda mensal iguais ou superiores a 650€, verifica-se que 75% dos alojamentos se encontravam em edifícios sem necessidades de reparação e 18% com necessidade de pequenas reparações.

5.4.5

Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão do valor mensal de renda e estado de conservação do edifício, 2011

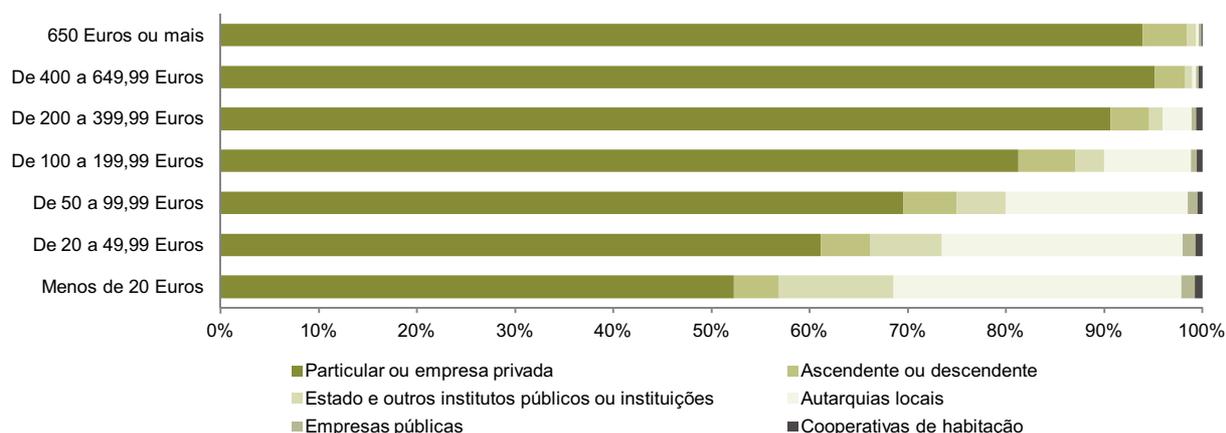


Fonte: INE, Censos 2011

Analisando os alojamentos arrendados ou subarrendados por escalão de valor de renda e entidade proprietária verifica-se que, em 2011, independentemente do valor da renda mensal, mais de metade correspondia a proprietários particulares ou empresas privadas (situação verificada igualmente em 2001). O segundo maior proprietário associado a alojamentos arrendados com valores de renda até aos 200€ eram as autarquias locais. Para valores mensais de renda acima de 200€, os ascendentes ou descendentes do representante do alojamento ultrapassavam as autarquias locais em proporção de alojamentos arrendados por entidade proprietária.

5.4.6

Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão do valor mensal de renda e entidade proprietária, 2011



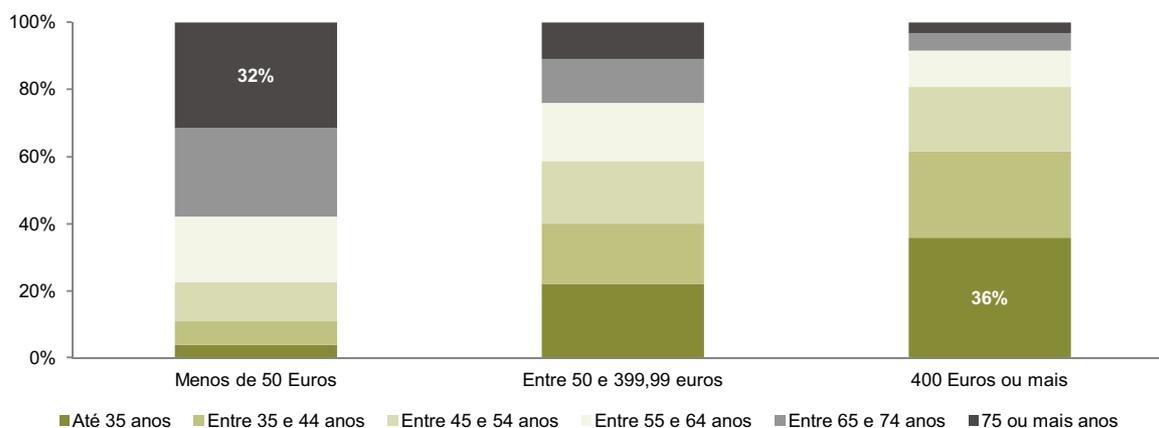
Fonte: INE, Censos 2011

Analisando as idades dos arrendatários ou subarrendatários, verifica-se que a idade média era de cerca de 52 anos, sendo que aproximadamente 21% dos arrendatários ou subarrendatários tinha idade inferior a 35 anos. Os arrendatários ou subarrendatários com mais de 75 anos ocupavam cerca de 14% dos alojamentos familiares com este regime de propriedade.

Considerando os escalões do valor mensal de renda, verifica-se que 32% dos alojamentos arrendados ou subarrendados com valores de renda até 50€ tinham inquilinos com idades iguais ou superiores a 75 anos. Para valores de renda mensal iguais ou superiores a 400€, 36% dos alojamentos eram ocupados por arrendatários ou subarrendatários com idades até aos 35 anos.

5.4.7

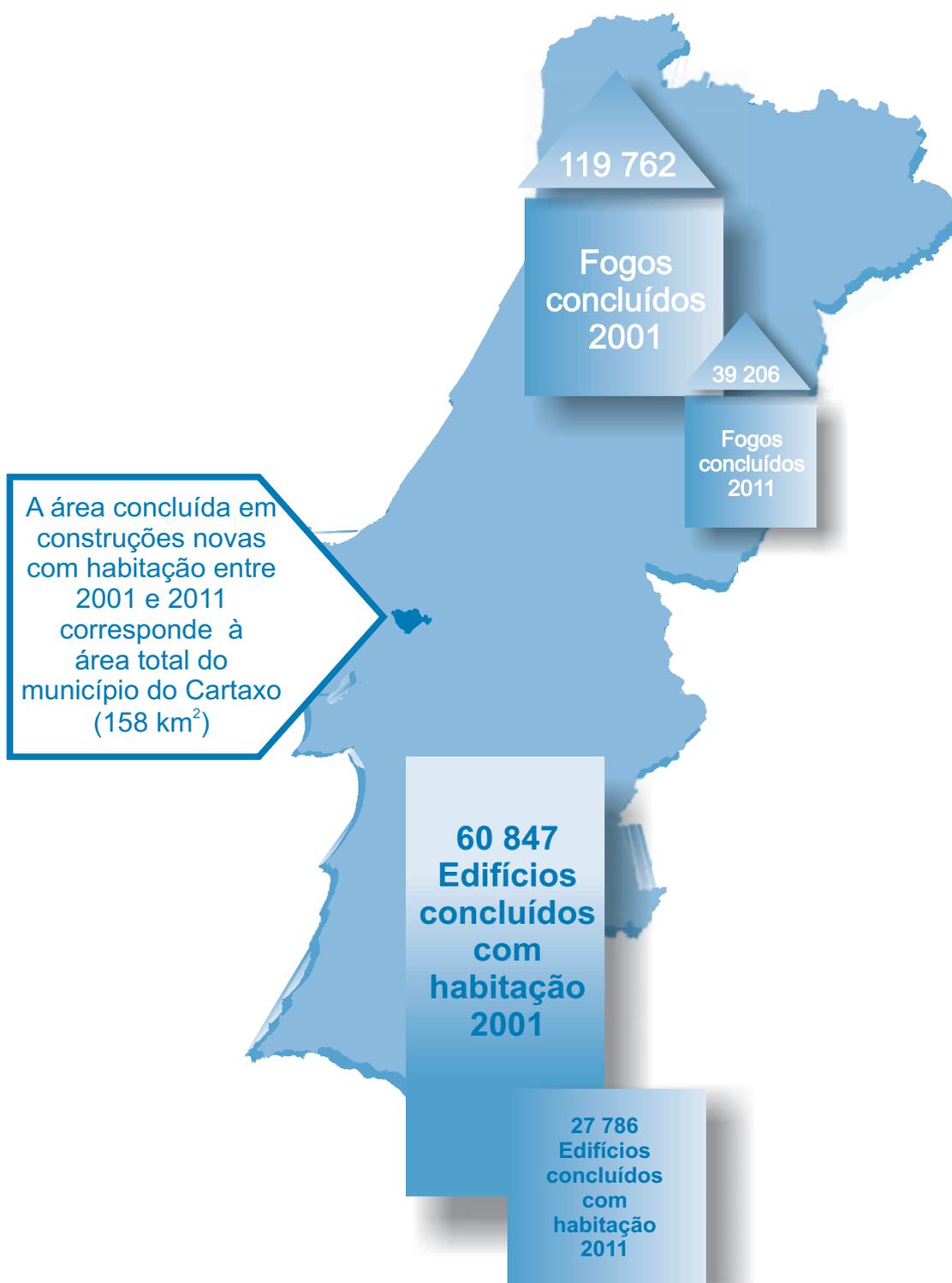
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por valor mensal de renda e escalão etário do arrendatário ou subarrendatário, 2011



Fonte: INE, Censos 2011



*Dinamismo
construtivo*



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas e CAOP 2012.1

Nota: a informação de 2011 tem por base as estimativas de obras concluídas

Quadro resumo dos indicadores apresentados

6.2.1	Evolução dos fogos licenciados, 2001-2011
6.2.2	Evolução dos fogos concluídos, 2001-2011
6.2.3	Evolução dos edifícios licenciados com habitação, 2001-2011
6.2.4	Evolução dos edifícios concluídos com habitação, 2001-2011
6.2.5	Evolução da área de construção licenciada, 2001-2011
6.2.6	Evolução da área de construção concluída, 2001-2011
6.2.7	Índices de edifícios e fogos licenciados, 2001-2011
6.2.8	Índices de edifícios e fogos concluídos, 2001-2011
6.2.9	Número total de fogos licenciados e fogos concluídos, 2001-2011

6. Dinamismo construtivo

6.1 Enquadramento

A informação relativa ao licenciamento de obras e às obras concluídas permite identificar as diversas dinâmicas de construção nova, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios e alojamentos, bem como conhecer algumas das suas características físicas.

A construção de habitação é mais do que simplesmente a construção de unidades de alojamento. Está relacionada com um conjunto vasto de características que são relevantes, quer do ponto de vista das famílias, quer do ponto de vista da sua relação com o território.

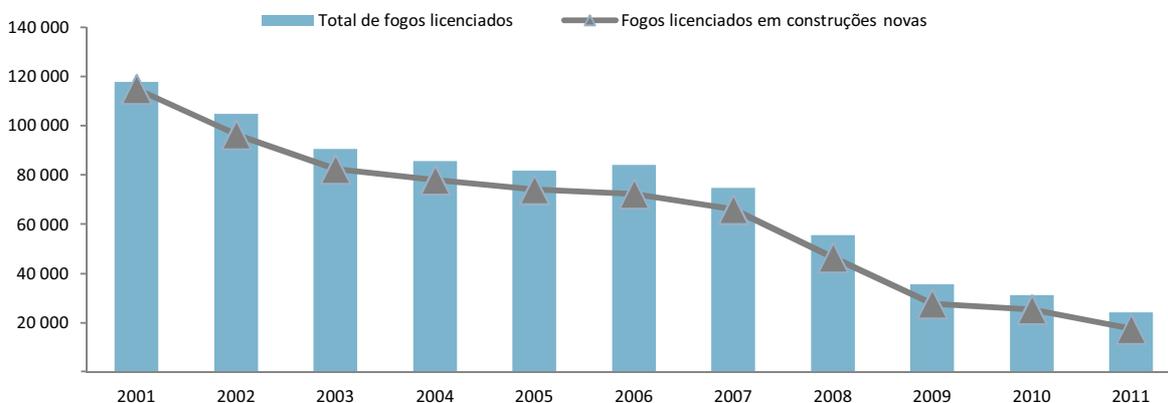
A sistematização e a representação da informação referente ao licenciamento e conclusão de obras permitem revelar uma imagem das dinâmicas recentes, ou emergentes, de localização da habitação no território nacional. Permitem ainda distinguir os diversos espaços, em torno da maior ou da menor intensidade dos processos, das diferenças nos modelos construtivos e das mudanças nas características do edificado potencial.

6.2 Licenciamento e conclusão de obras

A dinâmica do parque habitacional português caracterizou-se principalmente por um ritmo construtivo que foi reflexo da forte expansão que o mercado imobiliário verificou nas últimas décadas, embora com muito menor intensidade no período em análise (2001-2011). A intensidade da produção habitacional e a grande expressão da construção nova foram duas características gerais que marcaram o território nacional, com maior preponderância até ao ano de 2003. Desenvolveram-se claramente num contexto dominado pela construção de novos edifícios e novos fogos.

6.2.1

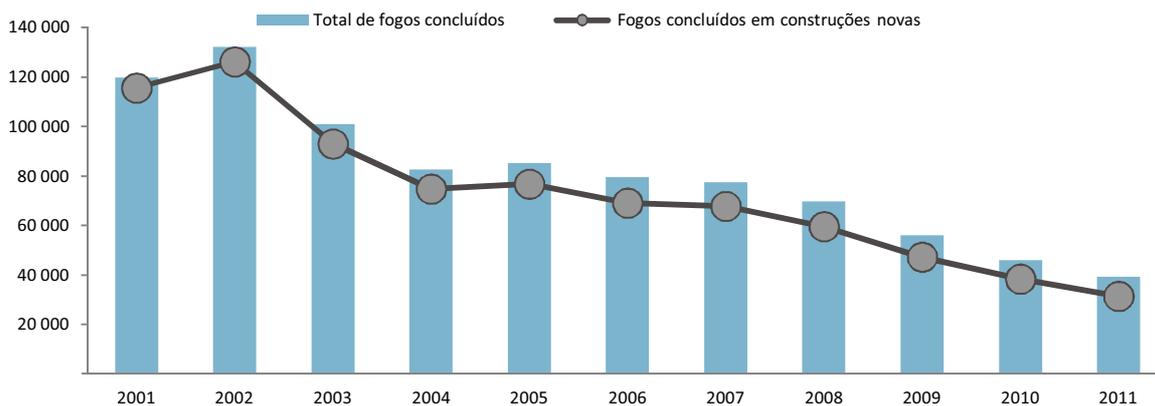
Evolução dos fogos licenciados, 2001-2011



Fonte: INE, Estatísticas do licenciamento de obras

6.2.2

Evolução dos fogos concluídos, 2001-2011



Fonte: INE, Estatísticas da conclusão de obras

Nota: a informação de 2010 e 2011 tem por base as estimativas de obras concluídas.

De uma forma geral, o acréscimo da construção no início da década deveu-se, sobretudo, ao crescimento excecional do número de alojamentos. A construção de novos alojamentos teve o seu pico mais elevado em 2001 que se prolongou até 2003, destacando-se mais claramente nas obras concluídas. Tal comportamento deveu-se, em parte, ao aproveitamento de uma conjuntura muito favorável do sector da construção para a qual contribuiu a elevada procura de alojamentos novos.

Em 2001, os novos fogos representavam 97,5% do total de fogos licenciados, registando também o valor mais elevado da década 2001-2011 (114 909 fogos). Este valor veio a decrescer gradualmente até 2006 com um peso de 86%, correspondendo a 72 432 fogos em construções novas, face a um total de 84 185 fogos licenciados. A partir desse momento registou-se um decréscimo gradual no licenciamento de fogos em construções novas verificando-se, em 2011, um valor de 17 464 fogos que representa 72% face ao total de fogos licenciados.

Nas obras concluídas observa-se um comportamento semelhante. Os alojamentos em novos edifícios construídos atingiram um valor máximo em 2002 com a conclusão de 126 210 fogos neste tipo de edificação, o que representa 95,5% do total. Este valor registou um decréscimo ao longo deste período tendo, em 2011, sido concluídos apenas 31 381 fogos em construções novas, correspondendo a 80% do total de fogos concluídos.

6.2.3

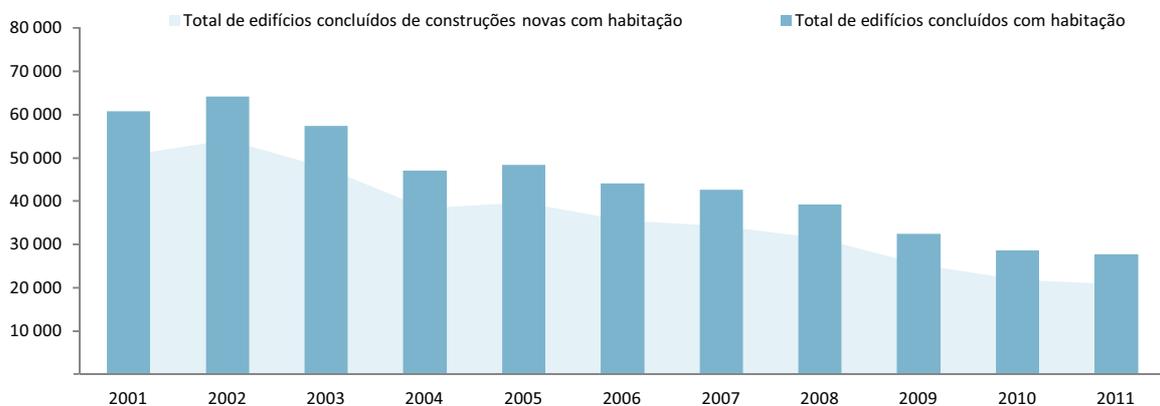
Evolução dos edifícios licenciados com habitação, 2001-2011



Fonte: INE, Estatísticas do licenciamento de obras

6.2.4

Evolução dos edifícios concluídos com habitação, 2001-2011



Fonte: INE, Estatísticas da conclusão de obras

Nota: a informação de 2010 e 2011 tem por base as estimativas de obras concluídas.

O parque habitacional português continuou, contudo, a crescer entre 2001 e 2011, apesar da queda acentuada no número de obras concluídas e licenciadas. As tendências de evolução neste período foram marcadas por uma desaceleração acentuada no licenciamento e na conclusão tanto de edifícios como de fogos, de forma mais marcada no final do período, em linha com a crise instalada neste sector de atividade.

A tendência decrescente observou-se em todo o tipo de construção, mas com particular destaque na construção de edifícios para habitação, onde se aferiu um decréscimo muito acentuado neste período face às décadas precedentes.

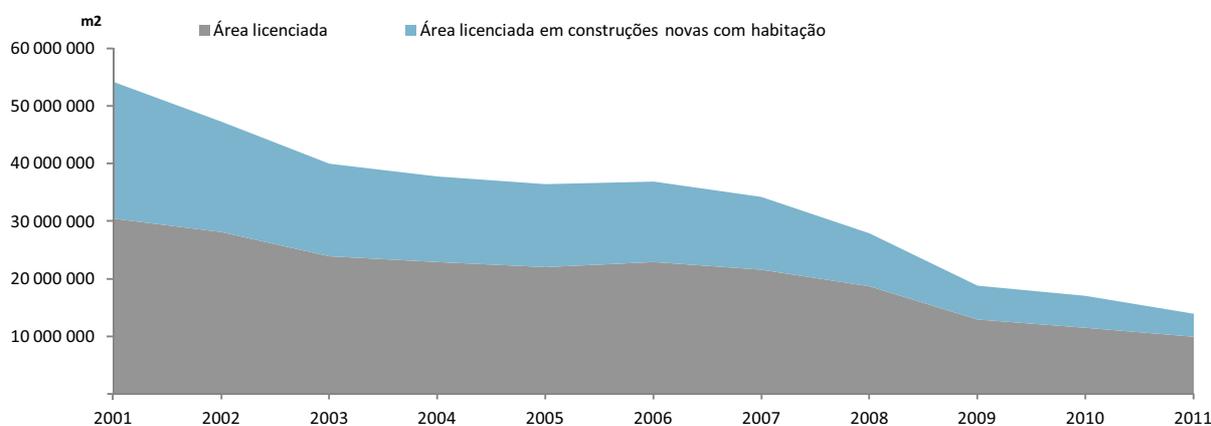
No licenciamento de edifícios com habitação, ou seja, nos edifícios licenciados onde existe pelo menos um alojamento, verifica-se uma redução de 62%, comparando apenas o total licenciado em 2011 face ao valor de 2001, correspondendo, em termos absolutos, a 20 534 edifícios licenciados em 2011 face aos 54 057 em 2001. Esta quebra foi ainda mais acentuada nos edifícios licenciados em construções novas com pelo menos um fogo, onde a diminuição entre 2001 e 2011 foi de 68,5% (14 640 em 2011 face aos 46 463 de 2001).

O total de edifícios concluídos com habitação, em 2001, foi de 60 847 enquanto, em 2011, foi apenas 27 786, correspondendo a uma quebra de 54,3%. No entanto, comparando os valores registados em 2011 face a 2002, onde se registou o valor mais elevado do período, verificou-se uma quebra de 56,7% nos edifícios concluídos com habitação, enquanto nos edifícios de construções novas a redução foi de 61,5%

Ao nível dos edifícios concluídos em construções novas, o valor registado em 2001 foi de 50 714 enquanto, em 2011, foi de 20 860, ou seja, registou um decréscimo de 58,9%.

6.2.5

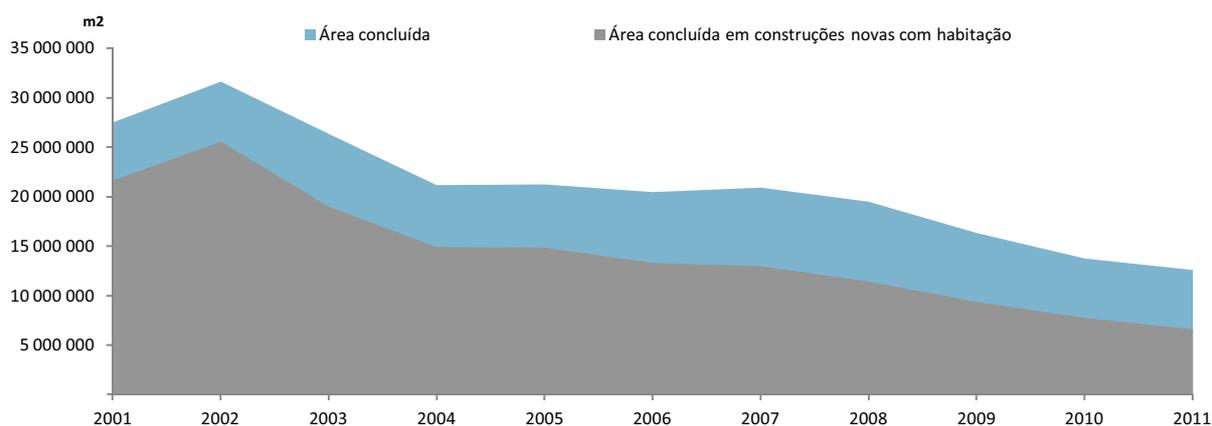
Evolução da área de construção licenciada, 2001-2011



Fonte: INE, Estatísticas do licenciamento de obras

6.2.6

Evolução da área de construção concluída, 2001-2011



Fonte: INE, Estatísticas da conclusão de obras

Nota: a informação de 2010 e 2011 tem por base as estimativas de obras concluídas.

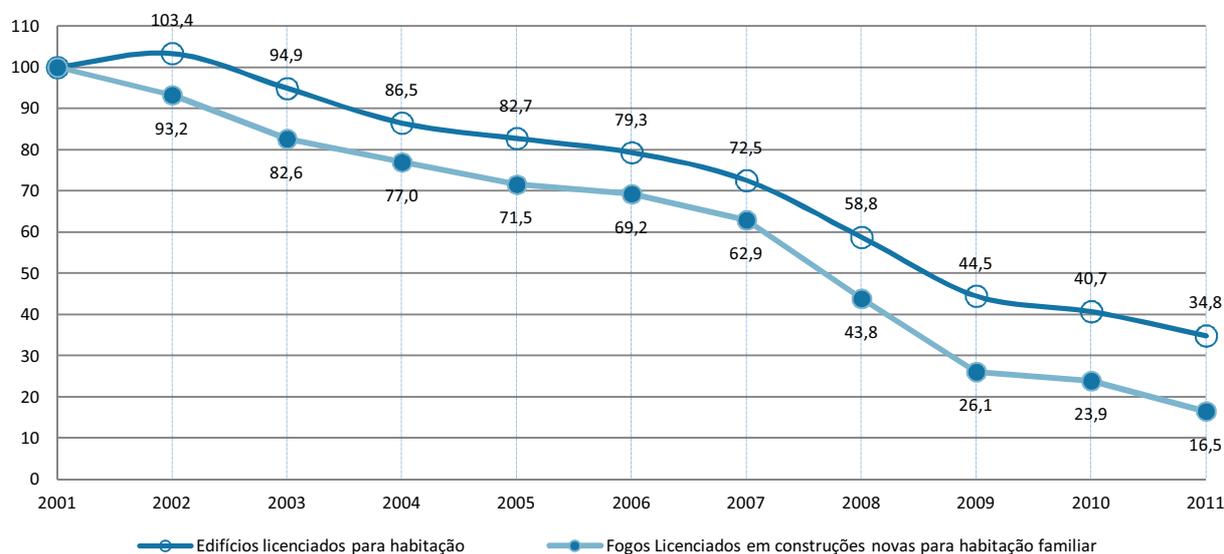
A tendência observada no licenciamento e conclusão de edifícios e fogos com habitação foi semelhante à que se registou nas áreas de construção licenciadas e concluídas.

A construção de novos fogos registou o seu valor mais alto em 2001, tanto no que se refere às obras licenciadas como à área licenciada: 30 482 mil m², sendo 77,8% desta área referente a obras de construção nova. Comparando o valor observado em 2011 com o de 2001, verificam-se decréscimos de 67,2% na área concluída e de 83,3% no número de construções novas.

Nas obras concluídas, os valores mais elevados nas variáveis relativas às áreas registaram-se no ano de 2002. Da mesma forma, e da comparação entre 2011 e 2002, é possível verificar um decréscimo de 60,3% nas áreas de edifícios concluídos de todos os tipos de obra de edificação com pelo menos um alojamento, enquanto nas construções novas com pelo menos um fogo, essa quebra foi de 74,2%.

6.2.7

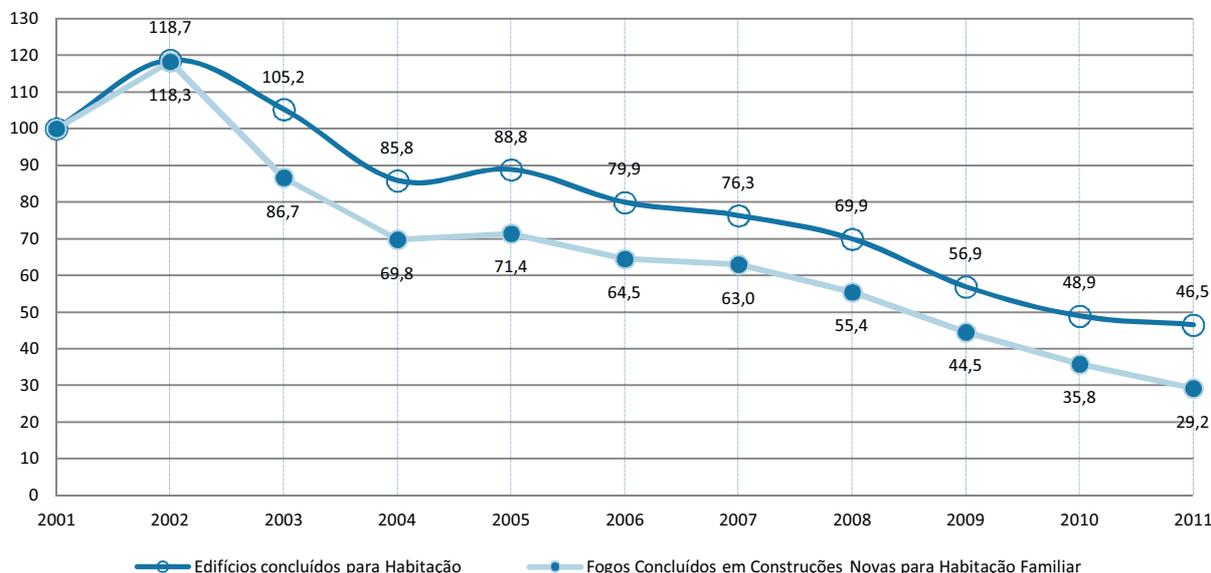
Índices de edifícios e fogos licenciados, 2001-2011



Fonte: INE, Estatísticas do licenciamento de obras

6.2.8

Índices de edifícios e fogos concluídos, 2001-2011

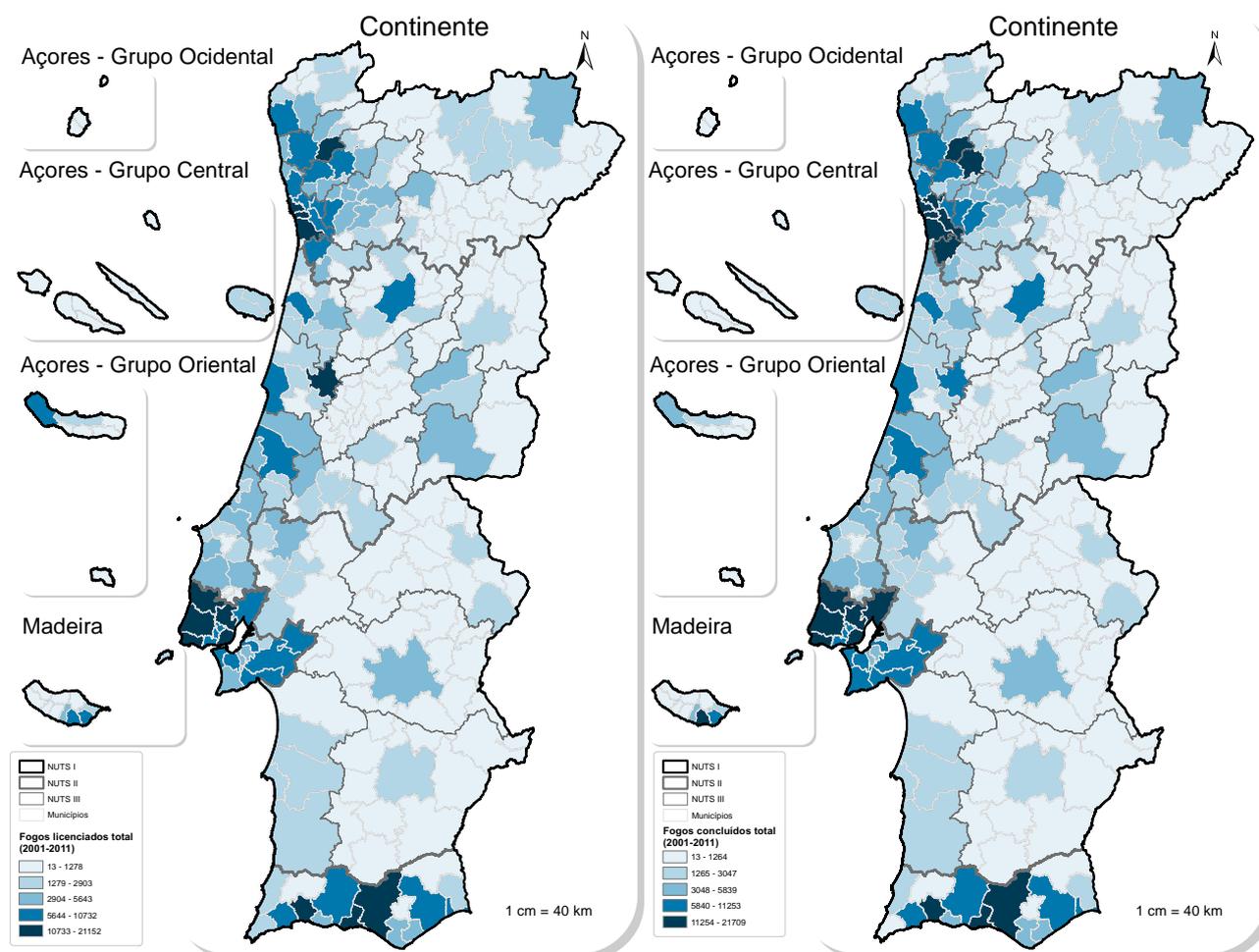


Fonte: INE, Estatísticas da conclusão de obras

Nota: a informação de 2010 e 2011 tem por base as estimativas de obras concluídas.

O comportamento dos índices de edifícios e fogos licenciados para habitação (2001-2011) evidencia uma quebra no licenciamento tanto no número de edifícios como no número de fogos, que se acentuou de forma mais marcada nos últimos quatro anos (2008 a 2011). No ano de 2011, o licenciamento dos edifícios para habitação correspondeu a 34,8% e o licenciamento dos fogos a 16,5% do que havia sido licenciado no ano de 2001.

Esta tendência decrescente verifica-se igualmente nos índices de edifícios e fogos concluídos para habitação (2001-2011), porém, o seu decréscimo só se verificou a partir de 2002. Em 2011, a conclusão dos edifícios para habitação correspondeu a 46,5% e a conclusão dos fogos a 29,2% do que havia sido concluído no ano de 2001.



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas 2001 a 2011

Considerando os valores acumulados de fogos licenciados nos anos de 2001 a 2011, o *ranking* dos cinco municípios com maior número de fogos licenciados incluía:

- Lisboa (21 152),
- Porto (18 632),
- Braga (15 753),
- Vila Nova de Gaia (15 003),
- Albufeira (14 041).

As regiões de Grande Lisboa e Grande Porto concentravam os 10 municípios com o maior número de fogos licenciados onde, acrescentando aos 5 mais dinâmicos (anteriormente enumerados), se destacavam os seguintes municípios:

- Cascais (13 828),
- Mafra (12 750),
- Matosinhos (12 592),
- Sintra (12 520),
- Loures (12 273).

Em contraste, os valores acumulados de fogos licenciados mais baixos foram observados nos municípios de:

- Corvo (13),
- Santa Cruz das Flores (77),
- Lajes das Flores (80),
- Mourão (152),
- Barrancos (168).

No que respeita aos fogos concluídos acumulados (2001-2011) foi o município de Vila Nova de Gaia que concentrou o valor mais elevado de fogos (21 709). As seguintes posições eram ocupadas por:

- Lisboa (21 013),
- Sintra (17 754),
- Braga (17 371),
- Matosinhos (17 277).

No conjunto dos 10 municípios com o valor acumulado de fogos concluídos mais elevado seguiam-se:

- Porto (15 245),
- Mafra (14 775),
- Maia (13 771),
- Albufeira (12 544),
- Portimão (12 411).

Por oposição, os valores acumulados de fogos concluídos mais reduzidos foram observados nos municípios de:

- Corvo (13),
- Santa Cruz das Flores (69),
- Lajes das Flores (75),
- Mourão (132),
- Calheta (133).



*Metodologia
e
conceitos*

Metodologia

1. Âmbito e Fontes de Informação

Este estudo tem como horizonte temporal o período 2001-2011 e como âmbito geográfico Portugal - Continente e Regiões Autónomas.

As principais fontes de informação que estiveram na base deste estudo foram: o Recenseamento Geral da Habitação (Censos 2001 e 2011) e o Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas (SIOU) na componente relativa às estatísticas do licenciamento e conclusão de obras.

Estatísticas do licenciamento e conclusão de obras

Conjunto de inquéritos que visam produzir dados relativos aos projetos de construção de edifícios, designadamente quanto ao titular, tipo de obra, uso a que se destina, data de licenciamento, bem como a quantificação de elementos de caracterização física (área e volume de construção, número de pisos, cêrcea, número de fogos, tipologia dos fogos, etc.) e data de conclusão.

Estimativas das Obras Concluídas

Com a introdução do Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas (SIOU) em 2004, 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 é obtida maioritariamente por inquéritos dirigidos aos seus promotores. Este método de recolha origina atrasos substanciais na obtenção da informação, tendo como consequência que os dados definitivos anuais exibam desvios muito significativos em relação aos dados provisórios que são trimestralmente divulgados. Por conseguinte, tornou-se necessário repensar a forma de estimar estes resultados, tendo-se desenvolvido para esse efeito uma metodologia que permite uma divulgação trimestral através de informação assente numa lógica de estimação sujeita aos menores desvios possíveis, que 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), com base num modelo de regressão linear, segundo os diferentes tipos e fins a que se destina a edificação.

Relativamente à série temporal, definiu-se que a informação declarada deve substituir a informação estimada, dois anos após a primeira divulgação anual de dados. Assim, a informação relativa ao ano de 2009 (e anteriores) tem por base a informação declarada e não as estimativas, por se considerar ser este o período de atualização da informação.

Resultados publicados

Para obtenção de informação adicional sobre cada um dos indicadores integrados nesta publicação, recomenda-se a consulta do Portal de Estatísticas Oficiais, em www.ine.pt.

2. Análise de Informação

A análise da evolução do parque habitacional, tendo por base a informação do Recenseamento Geral da Habitação, concentrou-se principalmente nos alojamentos familiares (clássicos e não clássicos), não tendo sido considerada informação sobre os alojamentos coletivos. Por outro lado, a informação do SIOU inclui todo o tipo de edifícios e fogos associados às estatísticas do licenciamento e conclusão de obras.

No presente estudo foram utilizados dois tipos de variáveis associadas ao Recenseamento Geral da Habitação: primárias e derivadas. As variáveis primárias são aquelas cuja informação se obtém, diretamente, através de uma ou várias questões dos questionários dos Censos. Relativamente às variáveis derivadas, apesar dos dados obtidos terem origem na informação constante nos questionários, estas resultam da combinação de modalidades de várias variáveis primárias ou das respostas de vários indivíduos a determinadas questões.

Índice de lotação

O objetivo da variável “índice de lotação” foi classificar o alojamento familiar clássico segundo a sua lotação, identificando os alojamentos com lotação dita normal, sublotados ou sobrelotados e, consoante o caso, o número de divisões excedentes ou em falta. 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 para o cálculo do índice de lotação são:

- 1 divisão para sala de estar;
- 1 divisão por cada casal;
- 1 divisão por cada outro indivíduo não solteiro;
- 1 divisão por cada indivíduo solteiro com mais de 18 anos;
- 1 divisão por cada um ou dois indivíduos solteiros do mesmo sexo com idade entre os 7 e os 18 anos;
- 1 divisão por cada indivíduo solteiro de sexo diferente com idade entre os 7 e os 18 anos;
- 1 divisão por cada um ou dois indivíduos com menos de 7 anos.

Nota: Cada indivíduo residente no alojamento apenas é abrangido por uma das condições apresentadas.

A variável é classificada de acordo com as seguintes modalidades:

- Alojamento sublotado
 - 3 ou mais divisões excedentes
 - 2 divisões excedentes
 - 1 divisão excedente
- Alojamento com lotação normal
- Alojamento sobrelotado
 - 1 divisão em falta
 - 2 divisões em falta
 - 3 divisões em falta

Estado de conservação

O objetivo da variável “estado de conservação” foi conhecer o estado de conservação dos edifícios - situação dos edifícios tendo em atenção o tipo de reparações eventualmente necessárias no momento de referência.

O cálculo da variável decorre da ponderação atribuída às respostas obtidas na variável “necessidade de reparações”.

As modalidades são calculadas através da ponderação das respostas obtidas na variável “necessidade de reparações”, atribuindo às várias alternativas determinados pesos consoante o edifício tenha 1 ou 2 pisos, ou 3 ou mais pisos.

Elementos do edifício	Número de pisos	Necessidade de reparações				
		Nenhumas	Pequenas	Médias	Grandes	Muito Grandes
Estrutura	1 ou 2	0	1,4	10,1	21,5	29
	3 ou mais	0	1,6	11,3	24	33
Cobertura	1 ou 2	0	0,5	3,1	6,7	9
	3 ou mais	0	0,2	1,1	2,3	3
Paredes e caixilharia exteriores	1 ou 2	0	0,6	3,8	8,1	11
	3 ou mais	0	0,7	4,6	10	13

A variável é classificada de acordo com as seguintes modalidades:

- Sem necessidade de reparação (soma < 2,5);
- A necessitar de pequenas reparações ($2,5 \leq \text{soma} < 17$);
- A necessitar de médias reparações ($17 \leq \text{soma} < 36,3$);
- A necessitar de grandes reparações ($36,3 \leq \text{soma} < 49$);
- Muito degradado (soma = 49).

Carências habitacionais

Relativamente à análise das carências habitacionais, importa esclarecer o método de cálculo² associado das carências habitacionais quantitativas e qualitativas.

O total das carências habitacionais quantitativas (n.º de alojamentos) é o resultado da soma das seguintes variáveis:

- N.º de alojamentos familiares não clássicos;
- N.º de famílias clássicas residentes em hotéis e similares e em convivências;
- N.º de alojamentos para famílias que residem em regime de ocupação partilhada;
- Reserva mínima do mercado de habitação (2% do número de famílias clássicas residentes).

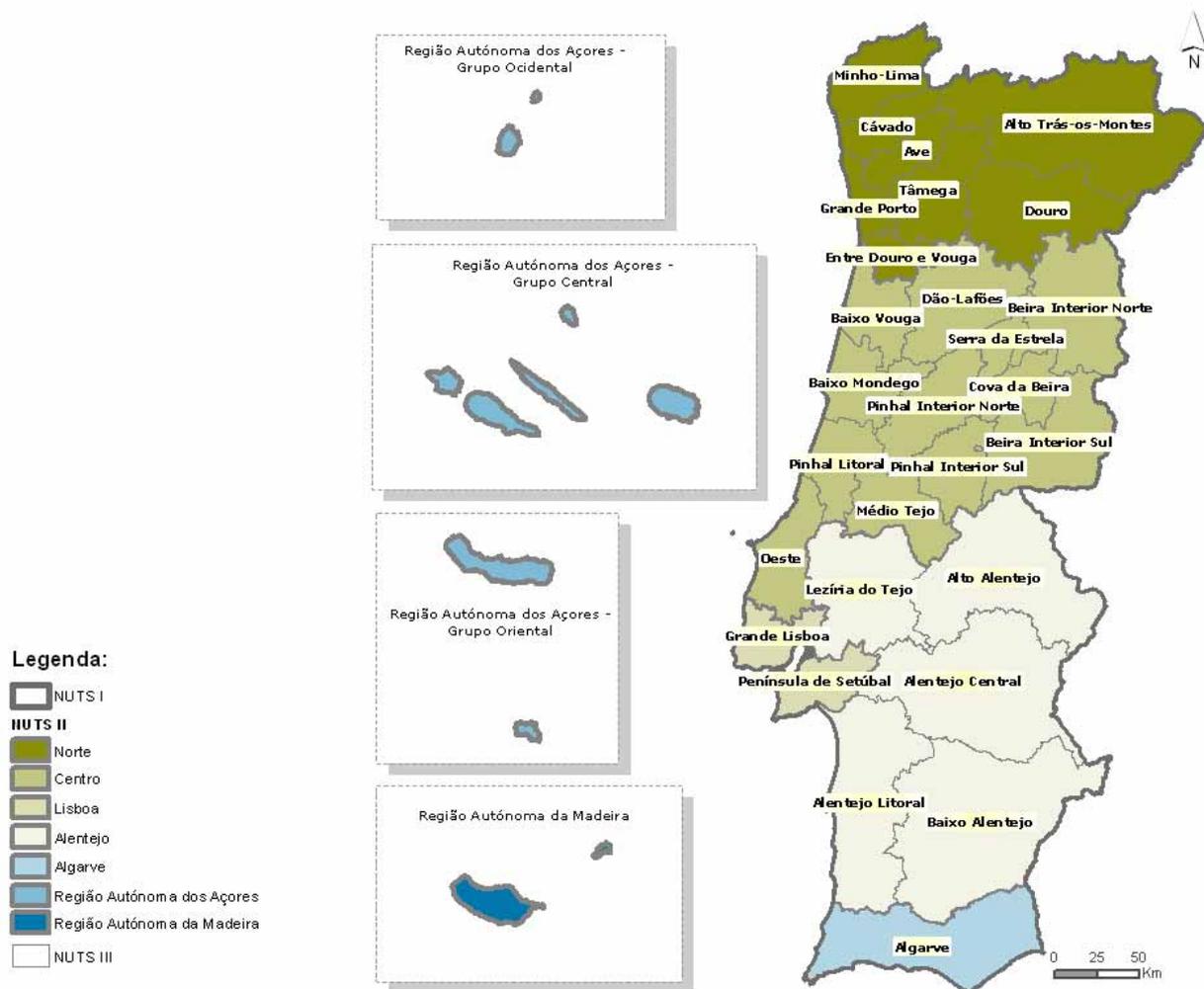
O cálculo da Taxa de Cobertura das Carências Habitacionais corresponde ao quociente entre os alojamentos vagos disponíveis no mercado e o total das carências habitacionais.

O total das carências habitacionais qualitativas (n.º de alojamentos) é o resultado da soma dos seguintes indicadores:

- N.º de alojamentos familiares sobrelotados;
- N.º de alojamentos familiares integrados em edifícios muito degradados ou com necessidades de reparação muito grandes ao nível da cobertura, da estrutura e das paredes e caixilharias do edifício;
- N.º de alojamentos familiares sem pelo menos uma das três infraestruturas básicas (instalações sanitárias, água canalizada e instalações de banho ou duche).

² Baseado no estudo “A Evolução do parque habitacional português: Reflexões para o futuro”, 2001, Duarte Rodrigues, INE.

Delimitações territoriais utilizadas: representação geográfica



Conceitos

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 ou mais do que uma família, e que no momento de referência está em funcionamento, ocupado ou não por uma ou mais pessoas independentemente de serem residentes ou apenas presentes.

Nota: como alojamento coletivo entende-se os estabelecimentos hoteleiros e similares e os alojamentos de convivência.

ALOJAMENTO FAMILIAR

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

Nota: o alojamento familiar pode ser clássico e não clássico.

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).

Nota: as divisões isoladas, manifestamente construídas, ampliadas ou transformadas para fazer parte do alojamento familiar clássico são consideradas como parte integrante do mesmo.

ALOJAMENTO FAMILIAR DE RESIDÊNCIA HABITUAL/PRINCIPAL

Alojamento familiar ocupado que constitui a residência habitual ou principal de pelo menos uma família.

ALOJAMENTO FAMILIAR DE RESIDÊNCIA SECUNDÁRIA/USO SAZONAL

Alojamento familiar ocupado que é apenas utilizado periodicamente e no qual ninguém tem residência habitual.

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.

Nota: incluem-se a barraca, o alojamento móvel, a casa rudimentar de madeira e o alojamento improvisado, entre outros não destinados à habitação.

ALOJAMENTO FAMILIAR VAGO

Alojamento familiar desocupado e que está disponível para venda, arrendamento, demolição ou outra situação no momento de referência.

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.

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.

ÁREA HABITÁVEL DO FOGO

Valor correspondente à soma das superfícies das divisões ou dos compartimentos habitáveis do fogo medidos pelo perímetro interior das paredes que limitam cada compartimento e descontando encaixos até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO

Somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.

ÁREA ÚTIL DO FOGO

Valor correspondente à superfície do fogo (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.

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.

EDIFÍCIO CLÁSSICO

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

ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO

Período que pode corresponder à construção do edifício propriamente dita, 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.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFÍCIO

Situação do edifício tendo em atenção o tipo de reparações eventualmente necessárias no momento de referência.

FAMÍLIA CLÁSSICA

Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento.

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 LOTAÇÃO DO ALOJAMENTO

Indicador do número de divisões a mais ou a menos em relação ao número de residentes no alojamento. O cálculo é feito com base nos seguintes parâmetros considerados normais: uma divisão para sala de estar; uma divisão por cada casal; uma divisão por cada outra pessoa não solteira; uma divisão por cada pessoa solteira com mais de 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada pessoa solteira de sexo diferente com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas com menos de 7 anos.

Nota: é através deste índice que se determina se um alojamento familiar clássico está sublotado ou sobrelotado.

LICENCIAMENTO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Conjunto de procedimentos administrativos municipais relativos a operações urbanísticas que integram a licença, a comunicação prévia e o parecer prévio.

OBRA DE ALTERAÇÃO

Obra 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, assim como a natureza e a cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento, implantação ou cércea.

OBRA DE AMPLIAÇÃO

Obra 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).

OBRA DE CONSTRUÇÃO NOVA

Obra de construção de edificação inteiramente nova.

OBRA DE DEMOLIÇÃO

Obra de destruição total ou parcial de uma edificação existente.

OBRA DE RECONSTRUÇÃO

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.

Notas: a atribuição do direito de habitação é feita como morador usuário por escritura pública e condicionada à subscrição de títulos de participação no valor total do custo do fogo. O cooperador usuário poderá alienar o direito de habitação desde que o adquirente seja membro ou possa ser admitido como membro da cooperativa.

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.

RENDA DO ALOJAMENTO/PARA HABITAÇÃO

Quantitativo devido mensalmente ao senhorio pela utilização do alojamento/fogo 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.

TIPO DE OBRA

Classificação dos trabalhos efetuados em edifícios ou terrenos segundo as seguintes modalidades: construção nova, ampliação, alteração, reconstrução e demolição.