

Reabilitação do Parque Habitacional 2001-2011

Número de edifícios muito degradados diminuiu 36% numa década

Entre 2001 e 2011 registou-se uma diminuição de 36,0% no número de edifícios muito degradados e de 40,4% no número de edifícios com necessidade de grandes reparações (que correspondeu a uma diminuição de 1,3 p.p. e 2,4 p.p. no respetivo peso face ao total), evidenciando uma redução do edificado em mau estado de conservação, também devido ao aumento de 12,2% do número de edifícios clássicos.

Edifícios com 3 ou mais alojamentos encontravam-se em melhores condições de conservação em 2011; entre os edifícios com 1 ou 2 alojamentos, os isolados revelavam um melhor estado de conservação.

Os edifícios exclusivamente residenciais estavam melhor conservados que as restantes tipologias de ocupação.

As regiões de Grande Lisboa, Tâmega e Algarve registaram o maior número de obras de reabilitação licenciadas entre 2001 e 2011.

A análise descritiva que se apresenta sobre o parque habitacional português, em termos da evolução do estado de conservação do edificado, tem por base a informação do Recenseamento Geral da Habitação - 2001 e 2011 e das obras de reabilitação licenciadas pelas Câmaras Municipais, no período 2001 - 2011.

Diminuiu o número de edifícios em mau estado de conservação

O número de edifícios clássicos aumentou 12,2% entre 2001 e 2011, tendo-se registado uma diminuição de 36,0% no número de edifícios clássicos muito degradados e de 40,4% no número de edifícios clássicos com necessidade de grandes reparações (que correspondeu a uma diminuição de 1,3 p.p. e 2,4 p.p. no respetivo peso face ao total), evidenciando uma redução do edificado em mau estado de conservação.

1 N.º DE EDIFÍCIOS CLÁSSICOS POR ESTADO DE CONSERVAÇÃO (2001-2011)

Estado de conservação	Edifícios clássicos		
	2001	2011	Variação
	N.º		%
Sem necessidade de reparação	1 868 342	2 519 452	34,8
Com necessidade de reparação	1 199 336	965 782	-19,5
Pequenas reparações	706 716	624 322	-11,7
Reparações médias	329 605	244 303	-25,9
Grandes reparações	163 015	97 157	-40,4
Muito degradado	92 365	59 155	-36,0
TOTAL	3 160 043	3 544 389	12,2

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Paralelamente assistiu-se a um aumento de 34,8% no número de edifícios clássicos sem necessidade de reparação. Em 2011, entre os edifícios cujo estado de conservação indicava a necessidade de reparação, cerca de 64,6% correspondiam a edifícios com carência de pequenas reparações (sendo esta proporção de 58,9% em 2001).

Moradias isoladas em melhor estado de conservação

2 PROPORÇÃO DE EDIFÍCIOS CLÁSSICOS POR ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TIPO DE EDIFÍCIO (2011)

Estado de conservação	Edifício clássico (1 ou 2 alojamentos familiares)				Edifício clássico (3 ou mais alojamentos familiares)	Edifício clássico de outro tipo
	Total	Isolado	Geminado	Em banda		
	%					
Sem necessidade de reparação	71,1	72,9	69,8	67,4	71,6	62,2
Com necessidade de reparação	27,1	25,4	28,6	30,5	27,7	35,1
Muito degradado	1,7	1,7	1,6	2,1	0,7	2,8
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: INE, Censos 2011

O estado de conservação está relacionado com o tipo de edifício.

Em 2011, a maior proporção de edifícios sem necessidade de reparação estava associada a edifícios clássicos, com 3 ou mais alojamentos familiares (71,6%, que correspondia a cerca de 203 mil edifícios).

Os edifícios clássicos, construídos com 1 ou 2 alojamentos familiares, apresentavam a segunda maior proporção (71,1%, que correspondia a cerca de 2,3 milhões de

edifícios), distinguindo-se, entre estes, os edifícios isolados, dos quais 72,9% não tinham necessidade de reparação.

Os edifícios clássicos de outro tipo registaram, entre as várias tipologias, a maior proporção de edifícios com necessidade de reparação (35,1%, aproximadamente 14 mil edifícios) e de edifícios muito degradados (2,8%, que correspondia a cerca de mil edifícios).

71,2% dos edifícios exclusivamente residenciais revelaram bom estado de conservação

Entre os diferentes tipos de utilização dos edifícios, os exclusivamente residenciais distinguiram-se com o melhor estado de conservação (71,2% dos edifícios sem necessidade de reparação em 2011, +12,2 p.p. face a 2001, que correspondeu a um acréscimo de aproximadamente 650 mil edifícios), tendo-se registado um decréscimo de edifícios com necessidade de reparação ou muito degradados (-18,4% e -34,6%, respetivamente).

Os edifícios principalmente não residenciais, apesar de manterem as maiores proporções de edifícios com necessidade de reparação (31,3% em 2011) e muito degradados (2,2% em 2011), registaram acentuados decréscimos face a 2001 (-40,4% e -69,3%, respetivamente).

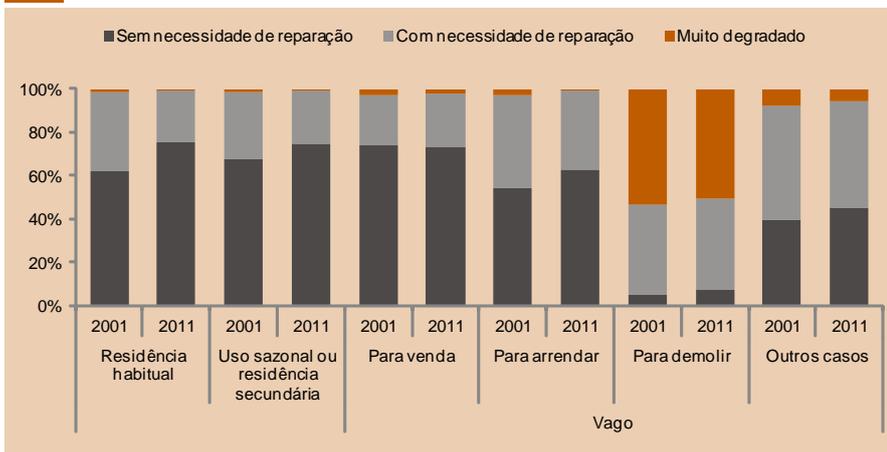
3 NÚMERO E PROPORÇÃO DE EDIFÍCIOS CLÁSSICOS POR ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TIPO DE UTILIZAÇÃO (2001-2011)

Estado de conservação	Edifícios exclusivamente residenciais				Edifícios principalmente residenciais				Edifícios principalmente não residenciais			
	2001		2011		2001		2011		2001		2011	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Sem necessidade de reparação	1 703 650	59,0	2 353 618	71,2	147 345	61,5	148 392	69,6	17 347	52,5	17 442	66,5
Com necessidade de reparação	1 098 019	38,0	895 470	27,1	87 529	36,5	62 098	29,1	13 788	41,7	8 214	31,3
Muito degradado	85 636	3,0	55 974	1,7	4 834	2,0	2 600	1,2	1 895	5,7	581	2,2
TOTAL	2 887 305	100,0	3 305 062	100,0	239 708	100,0	213 090	100,0	33 030	100,0	26 237	100,0

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Residência habitual registou melhorias no estado de conservação entre 2001 e 2011

4 PROPORÇÃO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS POR ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFÍCIO E FORMA DE OCUPAÇÃO (2001-2011)



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Em 2011, verificou-se um acréscimo de aproximadamente 13 p.p. na proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual localizados em edifícios sem necessidade de reparação (de 62,4% em 2001 para 75,1% em 2011, que correspondeu a +785 mil alojamentos). A redução de alojamentos familiares clássicos de residência habitual localizados em edifícios muito degradados foi de 67,8% face a 2001 (-38 mil alojamentos).

Entre os alojamentos familiares clássicos vagos, os destinados à venda localizavam-se nos edifícios em melhor estado de conservação (em 2011, 73,0% dos alojamentos vagos para venda estavam localizados em edifícios sem necessidade de reparação), mantendo sensivelmente a mesma distribuição dos edifícios por estado de conservação quando comparada com 2001. No entanto, registou-se um aumento de 32,5% dos alojamentos vagos para venda localizados em edifícios muito degradados (+960 alojamentos) entre 2001 e 2011. Os alojamentos familiares clássicos vagos cujo destino seria o arrendamento, registaram um acréscimo de 9 p.p. na proporção de alojamentos em edifícios sem necessidade de reparação (de 54,1% em 2001 para 62,7% em 2011, que correspondeu a +26 mil alojamentos) e uma diminuição de 2 p.p. na proporção de alojamentos em edifícios muito degradados (cerca de menos mil alojamentos), evidenciando uma melhoria do seu estado de conservação no período intercensitário.

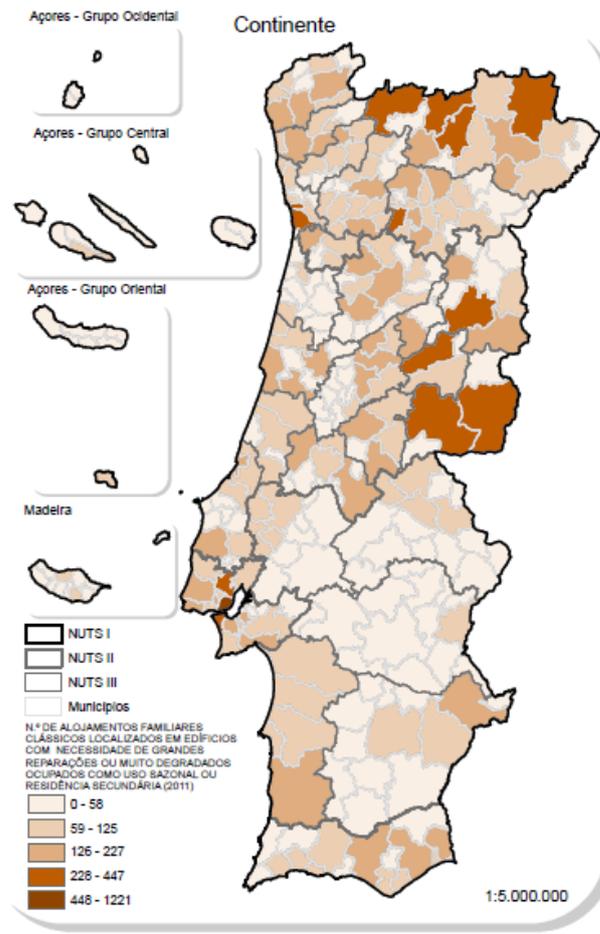
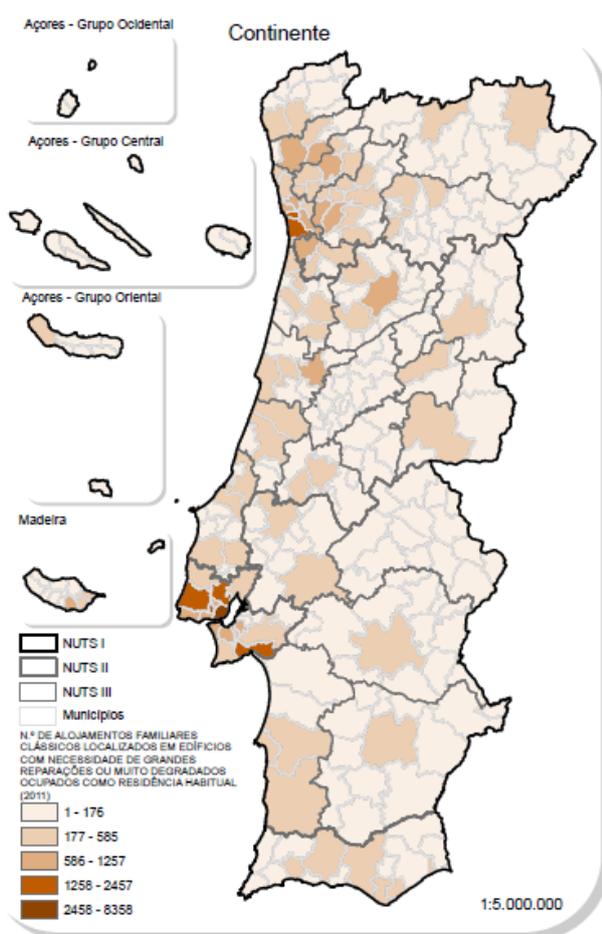
Residências secundárias mais degradadas nas regiões de Lisboa e do interior Centro e Norte

Em 2011, o município de Lisboa apresentou o maior número de alojamentos familiares clássicos localizados em edifícios com necessidades de grandes reparações ou muito degradados, quer ocupados como residência habitual (8 358 alojamentos, 11,8% do total do país e 3,5% do total de alojamentos do município), quer ocupados como uso sazonal ou residência secundária (1 221 alojamentos, 4,8% do total do país e 3,4% do total de alojamentos do município).

Seguiram-se os municípios do Porto, Vila Nova de Gaia, Loures, Sintra e Setúbal, respetivamente com 2 457, 2 277, 2 141, 1 682 e 1 581 alojamentos ocupados como residência habitual em edifícios nestas condições de conservação.

5

N.º DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS LOCALIZADOS EM EDÍFICIOS COM NECESSIDADE DE GRANDES REPARAÇÕES OU MUITO DEGRADADOS OCUPADOS COMO RESIDÊNCIA HABITUAL E USO SAZONAL OU RESIDÊNCIA SECUNDÁRIA, POR MUNICÍPIO (2011)

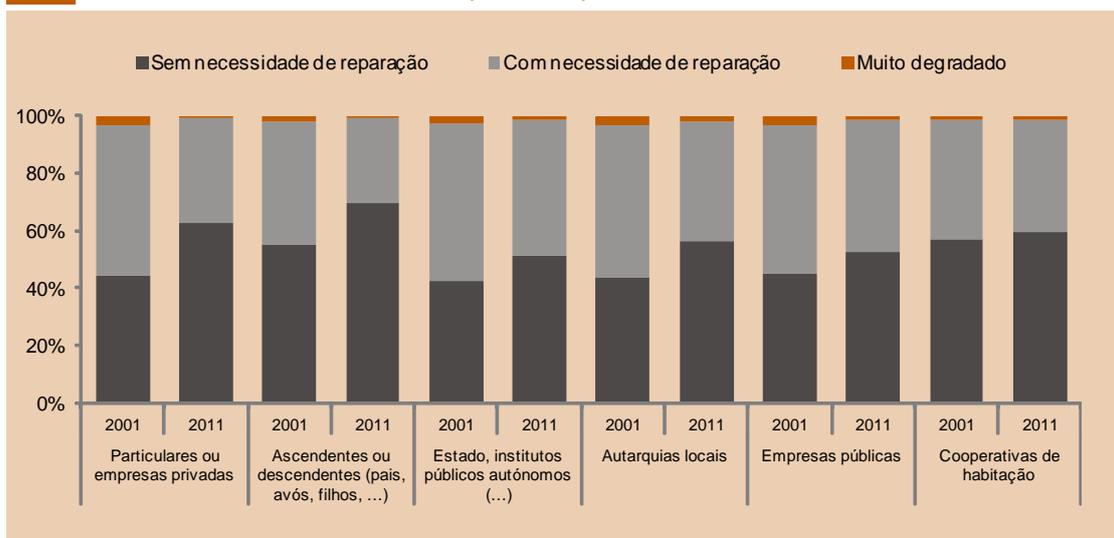


Fonte: INE, Censos 2011

Com o segundo maior número de alojamentos familiares clássicos ocupados como uso sazonal ou residência secundária localizados em edifícios com mau estado de conservação, surge o município de Almada (com 447 alojamentos, que representou 1,8% do total do país), identificando-se também uma maior concentração nas regiões do interior Centro e Norte, nas quais se destacaram os municípios de Chaves (351), Castelo Branco (324), Guarda (323), Idanha-a-Nova (322) e Covilhã (301).

Alojamentos de familiares (ascendentes ou descendentes) estavam em melhor estado de conservação

6 PROPORÇÃO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS POR ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFÍCIO E ENTIDADE PROPRIETÁRIA¹ (2001-2011)



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

¹ Apenas considerados os alojamentos familiares clássicos arrendados ou subarrendados e outras situações de ocupação (862 760 alojamentos em 2001 e 1 067 841 alojamentos em 2011).

Considerando as diferentes entidades proprietárias dos alojamentos familiares clássicos ocupados em regime de arrendamento ou subarrendamento ou outras situações de ocupação registou-se, entre 2001 e 2011, um acréscimo da proporção de alojamentos localizados em edifícios sem necessidades de reparação.

O maior aumento foi verificado em alojamentos que eram propriedade de particulares ou empresas privadas (+18 p.p. entre 2001 e 2011, que corresponde a +179 mil alojamentos), seguido pelos proprietários ascendentes ou descendentes (pais, avós, filhos, etc.) do representante do alojamento, com um acréscimo de 15 p.p. face a 2001 (+78 mil alojamentos). Para estas duas entidades registaram-se decréscimos de 68,9% e 50,2% no número de alojamentos localizados em edifícios muito degradados (-15 mil e -1,6 mil alojamentos, respetivamente).

As Autarquias Locais, enquanto terceiro maior proprietário de alojamentos familiares clássicos ocupados em regime de arrendamento ou subarrendamento ou outras situações de ocupação (84 189 alojamentos em 2011), registaram um aumento de 13 p.p. na proporção de alojamentos localizados em edifícios sem necessidades de reparação (+23 mil alojamentos, que corresponde a aproximadamente +91%), face a 2001. Os alojamentos localizados em edifícios muito degradados, e que eram propriedade das Autarquias Locais, apresentaram uma redução de 17,6% (-349 alojamentos) no período intercensitário, que corresponde à menor diminuição relativa registada entre as várias entidades proprietárias, para o referido estado de conservação.

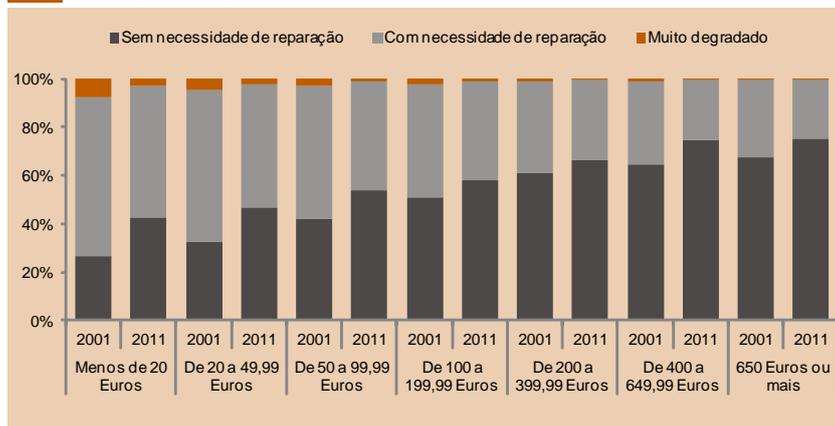
Alojamentos com rendas baixas melhoraram estado de conservação

Entre 2001 e 2011 registou-se uma diminuição da proporção de alojamentos familiares clássicos arrendados ou subarrendados em edifícios muito degradados, tendo-se destacado os alojamentos cuja renda mensal se situava abaixo de 20 Euros (-5 p.p., que correspondeu a cerca de -7 mil alojamentos).

À medida que aumenta o valor mensal da renda verifica-se também o crescimento da proporção de alojamentos familiares

clássicos arrendados ou subarrendados localizados em edifícios sem necessidade de reparação. Apesar da diminuição significativa do número de alojamentos com valores de renda inferiores a 20 Euros (-51%, cerca de -60 mil alojamentos face a 2001), a proporção destes alojamentos localizados em edifícios sem necessidade de reparação foi a que registou o maior crescimento entre os diferentes escalões (+16 p.p. face a 2001).

7 PROPORÇÃO DE ALOJAMENTOS POR ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFÍCIO E ESCALÕES DE RENDA¹ (2001-2011)



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

¹ Apenas considerados os alojamentos familiares clássicos arrendados ou subarrendados (740 425 alojamentos em 2001 e 794 465 alojamentos em 2011).

Grande Porto manteve-se com o maior número de edifícios em mau estado de conservação

A região NUTS III do Grande Porto continuou a deter o maior número de edifícios clássicos com necessidade de grandes reparações ou muito degradados em Portugal, apesar de ter registado uma redução expressiva de 51,5% entre 2001 e 2011 (menos 13 576 edifícios, o que conduziu a uma diminuição de 5,2 p.p. no peso destes edifícios no número total de edifícios da região).

8 AS 5 NUTS III COM MAIOR NÚMERO DE EDIFÍCIOS COM NECESSIDADE DE GRANDES REPARAÇÕES OU MUITO DEGRADADOS (2001-2011)

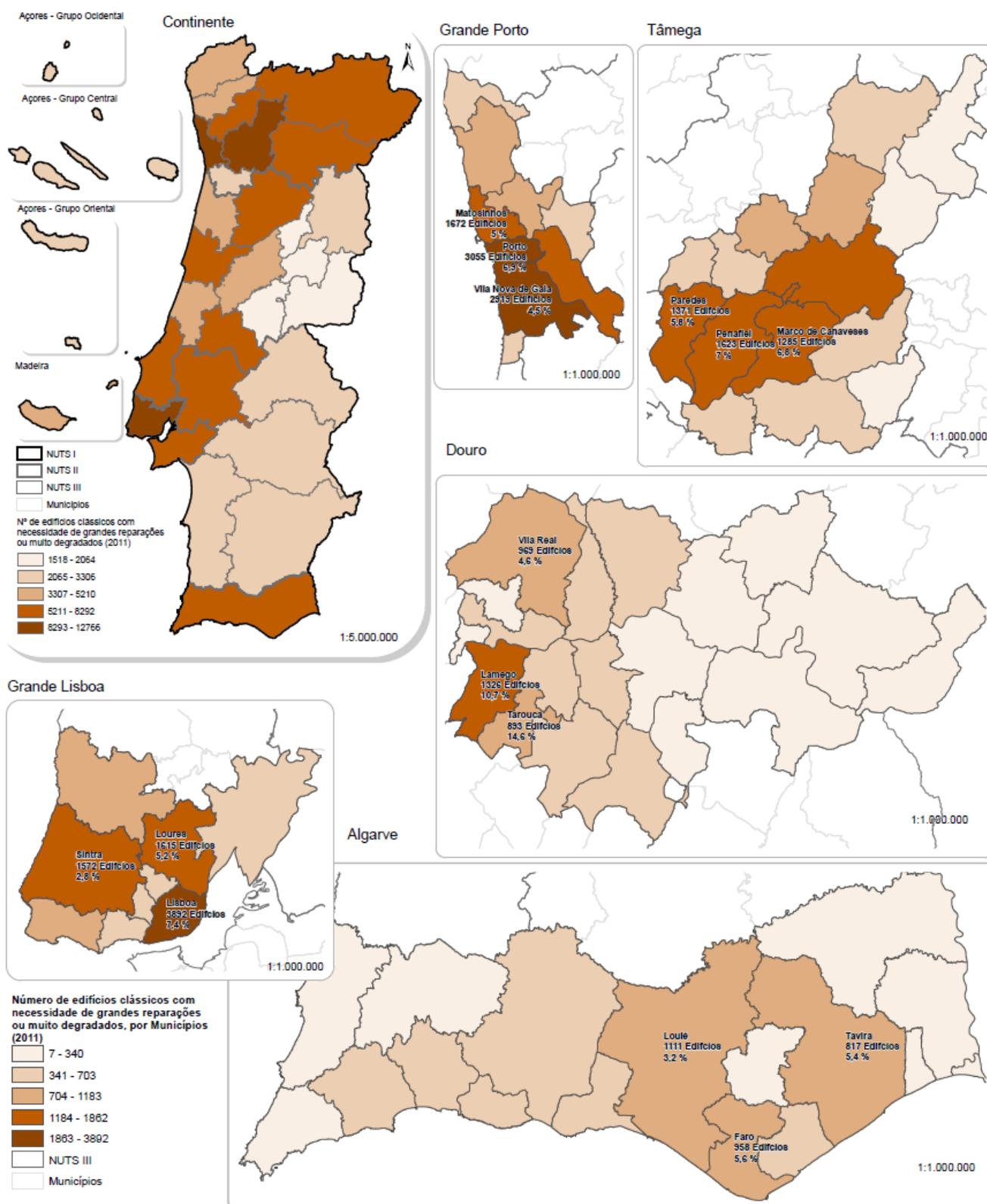
Ranking	2001			2011			Variação 2001/2011
	NUTS III	N.º Edifícios ¹	% ²	NUTS III	N.º Edifícios ¹	% ²	%
1	Grande Porto	26 342	9,9	Grande Porto	12 766	4,7	-51,5
2	Tâmega	19 480	11,3	Tâmega	11 603	5,9	-40,4
3	Grande Lisboa	18 051	7,2	Grande Lisboa	11 118	4,0	-38,4
4	Douro	13 622	12,3	Douro	8 292	6,9	-39,1
5	Alto Trás-os-Montes	12 876	10,7	Algarve	7 359	3,7	//

¹ Número de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados

² Peso do número de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados no número total de edifícios da região NUTS III

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

9 NÚMERO DE EDIFÍCIOS CLÁSSICOS COM NECESSIDADE DE GRANDES REPARAÇÕES OU MUITO DEGRADADOS, POR NUTS III (2011)



Fonte: INE, Censos 2011

Nota: A percentagem destacada por município representa o peso do número de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados no número total de edifícios do município.

Para esta posição contribuíram os municípios do Porto (com 3 055 edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados, representando 6,9% do total de edifícios do município nestas condições), Vila Nova de Gaia (com 2 919, correspondendo a 4,5%) e Matosinhos (com 1 672 edifícios, representando 5,0%), que representaram, no seu conjunto, 59,9% do número total de edifícios em mau estado de conservação da região NUTS III do Grande Porto.

As regiões NUTS III do Tâmega, Grande Lisboa e Douro, mantiveram as suas posições no *ranking* no período intercensitário 2001-2011, embora tenham apresentado importantes reduções de 40,4%, 38,4% e 39,1%, respetivamente. Não obstante, importa salientar que a região NUTS III do Douro apresentou a maior proporção de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados face ao total de edifícios clássicos da região (12,3% em 2001 e 6,9% em 2011). Na região do Tâmega realçaram-se os municípios de Penafiel, Paredes e Marco de Canaveses que, no seu conjunto, correspondiam a 36,9% do total de edifícios nestas condições. Os municípios de Lisboa, Loures e Sintra foram os que se destacaram na região da Grande Lisboa, e que, no conjunto, representaram 63,7% do total de edifícios nestas condições na respetiva NUTS III. Na região do Douro, o município de Lamego destacou-se com os seus edifícios em mau estado de conservação a representarem um peso de 16,0% nesta região.

A região do Algarve, que em 2001 se encontrava na 8ª posição do *ranking* das NUTS III com o maior número de edifícios clássicos com necessidade de grandes reparações ou muito degradados, surgiu, em 2011, na 5ª posição (apesar do decréscimo de 28,5% face a 2001). O município de Loulé contribuiu com 15,1% para o total de edifícios em mau estado de conservação da região NUTS III do Algarve em 2011.

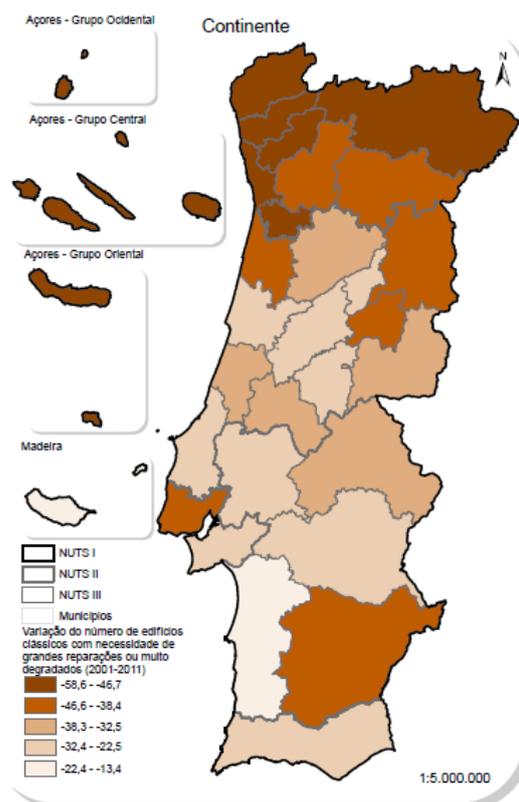
Açores com maior redução de edifícios em mau estado de conservação

Analisando a evolução do número de edifícios clássicos com necessidade de grandes reparações ou muito degradados por NUTS III entre 2001 e 2011, verificou-se que todas as regiões registaram variações negativas, evidenciando uma melhoria global do estado de conservação do edificado em Portugal. A região NUTS III com a maior variação foi a Região Autónoma dos Açores, com -58,6% de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados, seguida pelas regiões de Entre Douro e Vouga (-52,4%), Alto Trás-os-Montes (-52,1%), Grande Porto (-51,5%) e Ave (-49,5%).

Pelo contrário, as regiões NUTS III que registaram as menores variações foram a Região Autónoma da Madeira (-16,4%) e o Alentejo Litoral (-13,4%).

10

VARIAÇÃO DO NÚMERO DE EDIFÍCIOS CLÁSSICOS COM NECESSIDADE DE GRANDES REPARAÇÕES OU MUITO DEGRADADOS, POR NUTS III (2001-2011)



Fonte: INE, Censos 2011

Grande Lisboa, Tâmega e Algarve com maior número de edifícios com obras de reabilitação licenciadas

No período entre 2001 e 2011, as regiões NUTS III de Grande Lisboa, Tâmega e Algarve ocupavam as primeiras posições no *ranking* do maior número de edifícios com obras de reabilitação licenciadas (apenas habitação) concentrando 26,6% do total do país. A região do Dão-Lafões ocupava a 4ª posição registando valores próximos da região do Douro, que ocupava a 5ª posição do *ranking*, ambas com pesos relativos de aproximadamente 5% face ao total nacional.

11 AS 5 NUTS III COM MAIOR NÚMERO DE EDIFÍCIOS LICENCIADOS PARA OBRAS DE REABILITAÇÃO (apenas habitação) (2001-2011)

Ranking	2001-2011		
	NUTS III	N.º Edifícios	%
1	Grande Lisboa	7 585	10,2
2	Tâmega	6 436	8,7
3	Algarve	5 729	7,7
4	Dão-Lafões	3 841	5,2
5	Douro	3 785	5,1

Fonte: INE, Estatísticas do licenciamento de obras

Regiões do interior Centro com menor número de edifícios em mau estado de conservação

A região NUTS III da Serra da Estrela registou o menor número de edifícios clássicos com necessidade de grandes reparações ou muito degradados, conservando a 1ª posição no *ranking* (1 518 edifícios em 2011, refletindo uma redução de 29,7% face a 2001). Com uma reduzida diferença, manteve-se na 2ª posição do *ranking* a região NUTS III do Pinhal Interior Sul

12 AS 5 NUTS III COM MENOR NÚMERO DE EDIFÍCIOS COM NECESSIDADE DE GRANDES REPARAÇÕES OU MUITO DEGRADADOS (2001-2011)

Ranking	2001			2011			Varição 2001/2011
	NUTS III	N.º Edifícios ¹	% ²	NUTS III	N.º Edifícios ¹	% ²	%
1	Serra da Estrela	2 158	8,1	Serra da Estrela	1 518	5,2	-29,7
2	Pinhal Interior Sul	2 195	7,9	Pinhal Interior Sul	1 543	5,0	-29,7
3	Beira Interior Sul	3 030	6,9	Beira Interior Sul	2 036	4,4	-32,8
4	Cova da Beira	3 395	8,2	Cova da Beira	2 064	4,6	-39,2
5	Alentejo Litoral	3 817	8,1	R. A. dos Açores	2 682	2,7	//

¹ Número de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados

² Peso do número de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados no número total de edifícios da região NUTS III

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

(registando uma redução de 29,7% face a 2001). As regiões NUTS III da Beira Interior Sul e da Cova da Beira registaram diminuições de 32,8% e 39,2%, respetivamente, no número de edifícios clássicos com necessidade de grandes reparações ou muito degradados e mantiveram as suas posições no *ranking* (3ª e 4ª posição, respetivamente).

A Região Autónoma dos Açores ocupava, em 2011, a 5ª posição do *ranking* (2 682 edifícios, representando 2,7% do total da região), tendo registado uma subida de seis posições face a 2001 (com 6 474 edifícios), em resultado de um decréscimo de 58,6% no número de edifícios clássicos com necessidade de grandes reparações ou muito degradados.

Península de Setúbal registou o menor número de edifícios com obras de reabilitação licenciadas

13 AS 5 NUTS III COM MENOR NÚMERO DE EDIFÍCIOS LICENCIADOS PARA OBRAS DE REABILITAÇÃO (apenas habitação) (2001-2011)

Ranking	2001-2011		
	NUTS III	N.º Edifícios	%
1	Península de Setúbal	695	0,9
2	Pinhal Interior Sul	852	1,1
3	Serra da Estrela	871	1,2
4	Cova da Beira	1 017	1,4
5	Entre Douro e Vouga	1 027	1,4

Fonte: INE, Estatísticas do licenciamento de obras

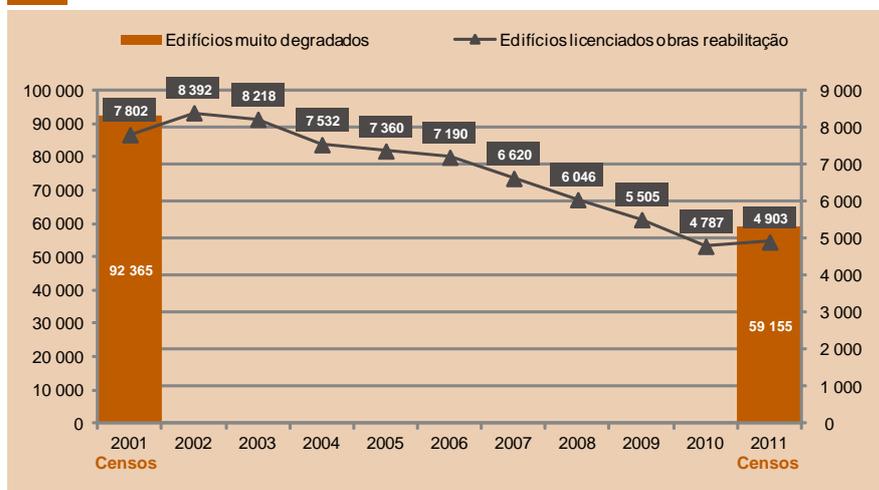
No período entre 2001 e 2011, as regiões NUTS III de Península de Setúbal, Pinhal Interior Sul e Serra da Estrela representaram unicamente 3,2% do total de edifícios com obras de reabilitação licenciadas (apenas habitação) em Portugal. Cova da Beira e Entre Douro e Vouga registaram valores semelhantes, conduzindo a um peso relativo análogo (de 1,4%) face ao total nacional.

Tendência decrescente nas obras de reabilitação licenciadas mas com ligeira inversão em 2011

Em 2001, o número de edifícios com obras de reabilitação licenciadas (habitação) correspondeu a 8,4% do total de edifícios com estado de conservação muito degradado, muito semelhante ao valor registado em 2011 (8,3%). O decréscimo de edifícios muito degradados (-36,0%) foi acompanhado por idêntica redução no número de edifícios reabilitados (-37,2%).

O valor acumulado dos edifícios reabilitados apenas para habitação entre 2001 e 2011 (74 355) permitiria reduzir o *stock* de edifícios muito degradados em 80,5%, porém, como a dinâmica do parque habitacional é influenciada por outros fatores, nomeadamente a degradação de outros edifícios existentes, registou-se em 2011 um decréscimo de apenas 36,0%.

14 EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE EDIFÍCIOS CLÁSSICOS MUITO DEGRADADOS E DE EDIFÍCIOS LICENCIADOS PARA OBRAS DE REABILITAÇÃO (apenas habitação) (2001-2011)



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011 e Estatísticas do licenciamento de obras

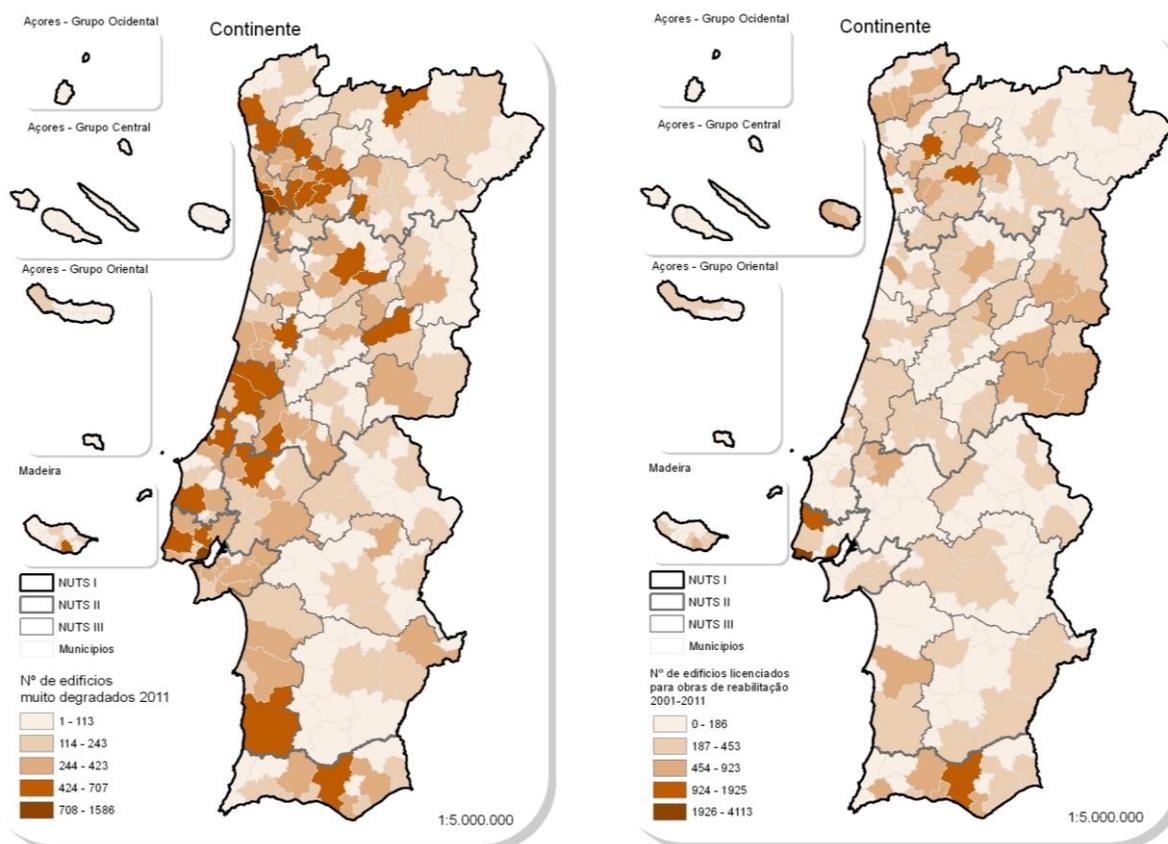
Maior número de edifícios muito degradados em Lisboa e Porto, e mais licenças para obras de reabilitação em Cascais e Lisboa

Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Leiria e Coimbra foram os municípios que apresentaram maior número de edifícios em estado de conservação muito degradados no ano de 2011.

Cascais, Lisboa, Porto, Guimarães e Amarante, foram os municípios que apresentaram maior número de edifícios com obras de reabilitação licenciadas (apenas habitação) entre 2001 e 2011.

15

NÚMERO DE EDIFÍCIOS MUITO DEGRADADOS E NÚMERO DE EDIFÍCIOS LICENCIADOS PARA OBRAS DE REABILITAÇÃO (apenas habitação), POR MUNICÍPIO (2001-2011)



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011 e Estatísticas do licenciamento de obras

As obras de reabilitação em edifícios de apartamentos aumentaram 154% entre 2001 e 2011

Os edifícios identificados como muito degradados registaram, entre 2001 e 2011, um decréscimo mais significativo (-54,2%) no tipo de edifício clássico com 3 ou mais alojamentos (designados usualmente como edifícios de apartamentos), apesar do peso reduzido desta tipologia (3,2% em 2011).

No tipo de edifícios clássicos com 1 ou 2 alojamentos (designados usualmente como moradias) é possível verificar que a maior parte dos edifícios muito degradados, em 2011, eram edifícios isolados (32 387). Este tipo de edifício representava cerca de 95% dos edifícios muito degradados.

Nas obras de reabilitação (edifícios licenciados) registou-se um acréscimo significativo nos edifícios de apartamentos entre 2001 e 2011 (+154,0%), que passaram a representar 9,1% do total de edifícios com obras de reabilitação licenciadas (+6,8 p.p. face a 2001).

Tipo de edifício	2001		2011		Variação
	N.º	%	N.º	%	%
EDIFÍCIOS POR ESTADO DE CONSERVAÇÃO					
MUITO DEGRADADOS					
EDIFÍCIO CLÁSSICO 1 OU 2 ALOJAMENTOS	88 267	95,6	56 147	94,9	-36,4
Isolado			32 387		
Geminado			8 666		
Em banda			15 094		
EDIFÍCIO CLÁSSICO 3 OU MAIS ALOJAMENTOS	4 098	4,4	1 875	3,2	-54,2
EDIFÍCIO CLÁSSICO DE OUTRO TIPO			1 133	1,9	
EDIFÍCIOS LICENCIADOS PARA OBRAS DE REABILITAÇÃO (apenas habitação)					
MORADIA	7 626	97,7	4 403	89,8	-42,3
EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS	176	2,3	447	9,1	154,0

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011 e Estatísticas do licenciamento de obras

NOTAS EXPLICATIVAS:

Edifício clássico

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

Tipologia de edifício:

- **Edifício exclusivamente residencial**

Edifício cuja área está afeta na totalidade à habitação e a usos complementares, como estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

- **Edifício principalmente não residencial**

Edifício cuja área está afeta na sua maior parte a fins não habitacionais.

- **Edifício principalmente residencial**

Edifício cuja área está afeta na sua maior parte (50 a 99%) à habitação e a usos complementares, como estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

Estado de conservação dos edifícios

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

O tipo de reparações é observado nas seguintes componentes do edifício: cobertura, estrutura, paredes e caixilharia exterior.

As reparações são classificadas de pequenas, médias, grandes ou muito grandes. Apresentam-se seguidamente as características que conduzem à classificação de um edifício com o nível de necessidade de reparações grandes ou muito grandes.

Grandes reparações:

- Cobertura (grandes áreas do telhado deformado e sujo; estrutura do telhado apodrecida de forma generalizada; necessidade de substituição integral das telhas ou outros elementos de revestimento do telhado ou do dispositivo de impermeabilização do terraço; sistema de drenagem inexistente ou totalmente inoperacional);
- Estrutura (fendilhação de média espessura em alguns pontos do edifício; parede deformada ou desaprumada no interior do edifício; áreas com armaduras à vista e com corrosão; elementos de estrutura metálica muito corroídos ou em perigo de rotura);
- Paredes e caixilharia exterior (revestimentos degradados ou empoçados em alguns locais; fissuras e ausência de reboco em algumas áreas; revestimentos apodrecidos e em desagregação; elementos decorativos partidos e/ou deslocados em risco de queda; caixilharia quase totalmente inoperacional; caixilharia de marquises enfolada ou com muitos vidros partidos).

Muito grandes reparações:

- Cobertura (grande área do telhado sem cobertura; material de revestimento levantado com grandes infiltrações);
- Estrutura (assentamentos diferenciais das fundações; estrutura de fachada desaprumada ou fissuração superior a 5 mm em mais de um local; pilares desaprumados ou vigas ou lajes com deformação elevada; fendilhação grande em elementos de betão armado e em mais de um local);
- Paredes e caixilharia exterior (reboco inexistente, empoçado ou fissurado em grandes áreas; cantaria de ornamentação de vãos fissurada e caixilharia a substituir totalmente).

Os edifícios considerados muito degradados são aqueles que, independentemente do número de pisos, apresentam necessidade de reparações muito grandes ao nível da estrutura, cobertura e paredes e caixilharia exterior.

Licenciamento de Obras

Pretende-se, com esta operação estatística, obter dados que permitam o acompanhamento da evolução conjuntural do sector da construção de edifícios, na perspetiva da intenção futura de realização de obras. Os dados disponibilizados neste destaque são obtidos tendo por base a informação sobre as licenças emitidas mensalmente pelas 308 Câmaras Municipais de todo o País, no âmbito do Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas.

Obras de reabilitação

Foram considerados os tipos de obras – ampliações, alterações e reconstruções de edifícios.

Tipo de Obra

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

Outras informações

Para mais informação relacionada com o Licenciamento de Obras e com os Censos, consulte a Base de Dados do Portal do INE – www.ine.pt.