

Caracterização da Habitação Social em Portugal 2012

Parque de habitação social em Portugal

Em 2012 existiam cerca de 118 mil fogos de habitação social (-0,2% face a 2011) distribuídos por 24,5 mil edifícios, localizados em 268 municípios. Mais de metade (53,9%) dos edifícios possuía 2 ou mais alojamentos, conduzindo a um rácio de 4,8 fogos por edifício.

Os fogos de habitação social encontravam-se quase exclusivamente (95,5%) ocupados em regime de arrendamento e cerca de 4,1% estavam vagos.

Em 2012 registaram-se 25,6 mil pedidos de habitação, metade dos quais na região NUTS II de Lisboa. O parque de habitação social representou 2,0% do total de fogos existentes a nível nacional, correspondendo a 1 128 fogos de habitação social por 100 mil habitantes (1 125 fogos em 2011). A Madeira distinguiu-se com os maiores rácios: 4,2% do total de fogos da região eram de habitação social, correspondendo a 2 104 fogos/100 mil habitantes.

O parque de habitação social gerou uma receita de cerca de 81 milhões de euros (81,9% resultante da cobrança de rendas e 18,1% da venda de fogos), tendo-se registado um decréscimo de 4,5% face a 2011 (-4 milhões de euros). Por outro lado, registou-se uma despesa de 57 milhões de euros (84,3% com obras de conservação e reabilitação e 15,7% com encargos fixos¹), tendo-se verificado uma diminuição de 17,5% face a 2011 (-12 milhões de euros).

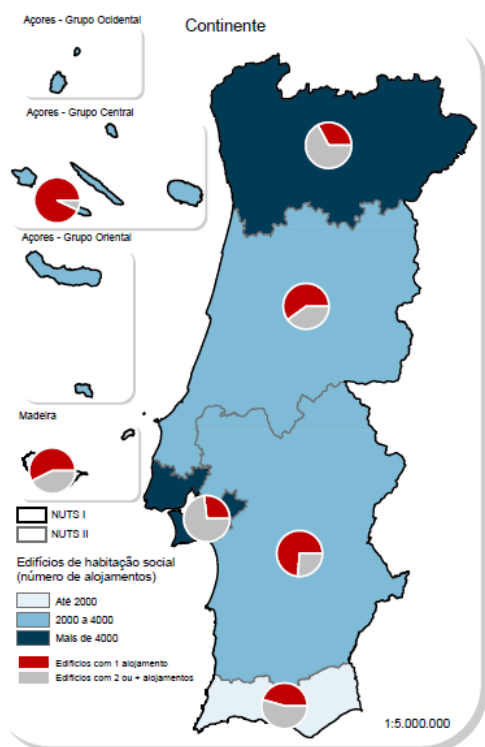
A renda média mensal praticada no âmbito da habitação social em 2012, independentemente do tipo de contrato, foi 60 euros (tendo aumentado pouco mais de 1 euro face a 2011), distinguindo-se a região da Madeira com o maior valor de renda média mensal (71 euros).

1. Edifícios e fogos

Em 2012 existiam, em Portugal, cerca de 118 mil fogos de habitação social (-0,2% face a 2011) distribuídos por 24,5 mil edifícios, pertencentes aos municípios e a outras entidades proprietárias e gestoras de habitação com vocação social.

Mais de metade (53,9%) dos edifícios possuía 2 ou mais alojamentos, conduzindo a um rácio de 4,8 fogos por edifício (4,7 em 2011). A região de Lisboa apresentou a maior proporção de edifícios com 2 ou mais alojamentos (73,0%), seguida pelo Norte com 67,1%. No entanto, considerando o quociente entre o número de fogos por edifício, verifica-se que esta ordem se inverte, tendo-se registado o maior rácio no Norte (8,8), seguindo-se Lisboa com 5,7.

1.1 | Distribuição dos edifícios de habitação social, segundo o número de alojamentos, por NUTS II - 2012



1.2 | Número de edifícios e fogos de habitação social, por NUTS II - 2012

Região (NUTS II)	Número total de edifícios	Número total de fogos	Número de fogos por edifício
Portugal (2011)	25 137	118 575	4,7
Portugal (2012)	24 484	118 334	4,8
Norte	4 704	41391	8,8
Centro	2 897	7 842	2,7
Lisboa	9 170	52 158	5,7
Alentejo	2 686	4 524	1,7
Algarve	1292	4 372	3,4
R. A. Açores	2 233	2 512	1,1
R. A. Madeira	1502	5 535	3,7

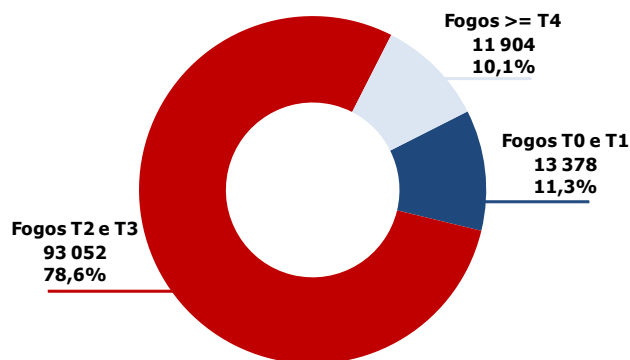
Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

Na região dos Açores predominaram os edifícios com 1 alojamento (92,9%), resultando num rácio de fogos por edifício de 1,1.

Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

A distribuição dos fogos de habitação social por tipologia foi semelhante na maioria das regiões NUTS II. As tipologias predominantes foram T2 e T3, representando 78,6% do total (correspondendo a 93 052 fogos). Os fogos com tipologias T0 e T1 representaram 11,3% (13 378 fogos) e os fogos com tipologia T4 ou superior corresponderam a 10,1% do total (11 904 fogos). A tipologia T4 ou superior manteve a sua predominância nos Açores (18,1%) enquanto as tipologias T0 e T1 apresentaram a maior proporção no Alentejo (15,0%).

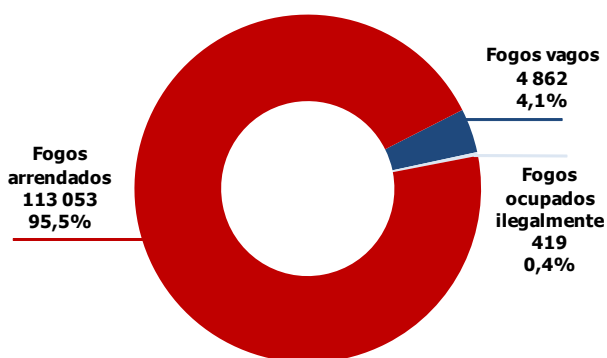
1.3 | Distribuição dos fogos de habitação social por tipologia - 2012



Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

Os fogos de habitação social encontravam-se quase exclusivamente (95,5%) ocupados em regime de arrendamento. Face ao parque existente, 4,1% dos fogos de habitação social encontravam-se vagos e 0,4% ocupados ilegalmente.



1.4 | Distribuição dos fogos de habitação social por destino dos fogos - 2012



Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

A região de Lisboa registou o maior número de fogos vagos (2 500) representando mais de metade (51,4%) dos fogos de habitação social vagos no país. No entanto, em termos relativos, a região Centro detinha a maior proporção de fogos vagos (6,6%) face ao total de fogos de habitação social existentes na região. O maior número de fogos ocupados ilegalmente foi registado em Lisboa (289). Por outro lado, as regiões do Algarve e da Madeira apresentaram as maiores proporções de fogos ocupados em regime de arrendamento (cerca de 99% em ambas as regiões).

Em 2012 registaram-se 25,6 mil pedidos de habitação. Metade localizavam-se na região de Lisboa, 26,3% no Norte e 9,6% no Centro.

Em 2012, existiam 1 128 fogos de habitação social  por 100 mil habitantes 

Tendo por base as estimativas da população residente, em 2012, existiam 1 128 fogos de habitação social por 100 mil habitantes (1 125 em 2011). A Madeira registou o maior rácio de fogos de habitação social por 100 mil habitantes (2 104 fogos), seguida por Lisboa (1 851 fogos) e pelo Norte (1 129 fogos). O Centro apresentou o menor rácio entre as várias regiões (341 fogos por 100 mil habitantes).

Em 2012, existiam 20 fogos de habitação social  por 1 000 fogos residenciais 

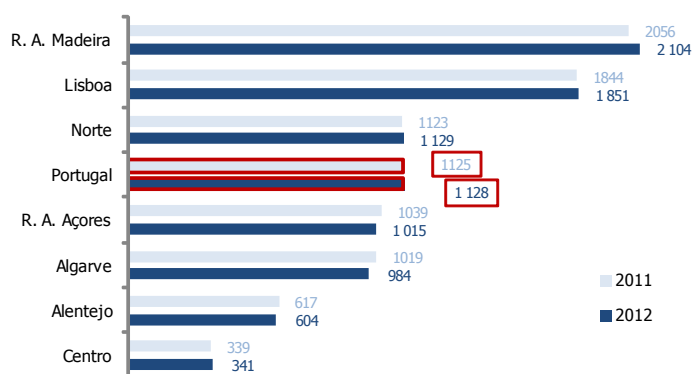
Considerando as estimativas do Parque Habitacional, em 2012, existiam 20 fogos de habitação social por 1 000 fogos residenciais, tendo-se mantido sensivelmente os mesmos rácios face a 2011 em Portugal e nas regiões NUTS II, com exceção do Algarve (12 em 2011, para 11 fogos de habitação social por 1 000 fogos residenciais em 2012). A região da

Caracterização da Habitação Social em Portugal – 2012

Madeira manteve o maior rácio de fogos de habitação social por fogos residenciais (42 por 1 000 fogos residenciais), seguida por Lisboa (35). Os Açores e o Norte mantiveram os valores acima da média nacional (23 e 22 fogos de habitação social por 1 000 fogos residenciais, respetivamente). A região Centro conservou o menor rácio entre as várias regiões (5).

1.5 | Número de fogos de habitação social

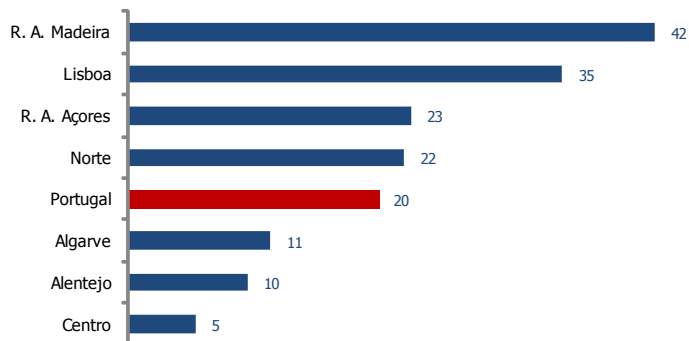
por 100 mil habitantes, por NUTS II – 2011 e 2012



Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social e Estimativas da População Residente

1.6 | Número de fogos de habitação social por

1 000 fogos residenciais, por NUTS II – 2012



Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social e Estimativas do Parque Habitacional

2. Conservação e reabilitação

Em termos relativos, em 2012 os municípios e outras entidades proprietárias e gestoras de habitação social realizaram mais obras de conservação em edifícios (8,8%) que reabilitação de fogos (4,4%). Foram realizadas obras de conservação em 2 158 edifícios e 5 247 fogos foram objeto de reabilitação (3 000 edifícios e 9 073 fogos em 2011).

2.1 | Número e proporção de edifícios e fogos de habitação social objeto de obras de conservação e reabilitação, por NUTS II – 2011 e 2012

Região (NUTS II)	Edifícios que sofreram obras conservação		Fogos que foram objeto de reabilitação	
	N.º	%	N.º	%
Portugal (2011)	3 000	11,9%	9 073	7,7%
Portugal (2012)	2 158	8,8%	5 247	4,4%
Norte	376	8,0%	2 927	7,1%
Centro	361	12,5%	449	5,7%
Lisboa	470	5,1%	1025	2,0%
Alentejo	245	9,1%	276	6,1%
Algarve	148	11,5%	190	4,3%
R. A. Açores	169	7,6%	104	4,1%
R. A. Madeira	389	25,9%	276	5,0%

Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

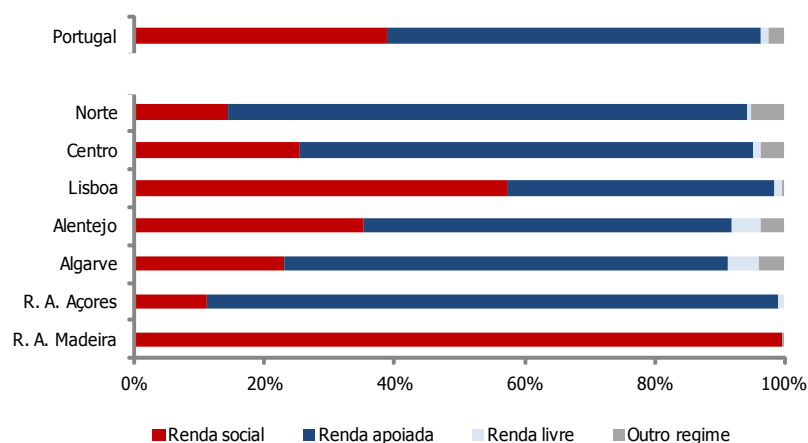
Apesar da região de Lisboa ter registado um maior número de edifícios intervencionados (470 edifícios), foi a Madeira que registou a maior proporção de edifícios sujeitos a obras de conservação (25,9%), face ao número de edifícios de habitação social existentes na região. No que respeita aos fogos de habitação social objeto de reabilitação, o Norte apresentou o maior número de fogos intervencionados (2 927 fogos) que correspondeu igualmente à maior proporção (7,1%) face ao número de fogos de habitação social existente na região.

3. Regimes de renda, valores aplicados e rendas em dívida

Em 2012, os fogos de habitação social encontravam-se arrendados maioritariamente sob o regime de renda apoiada (57,4%). O regime de renda social estava associado a 39,0% dos fogos arrendados.

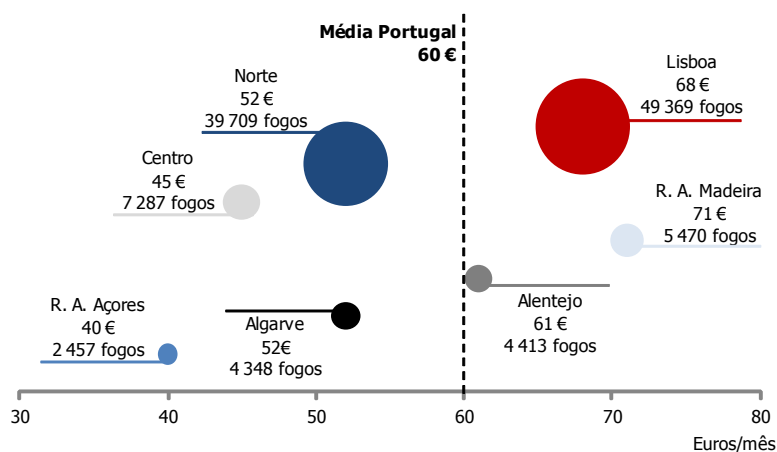
No âmbito do regime de renda social destacaram-se as regiões da Madeira (quase 100%) e de Lisboa (57,2%). O regime de renda livre registou a maior proporção no Algarve e no Alentejo (cerca de 5% em ambas as regiões). No Norte verificou-se a maior proporção de fogos arrendados com outros regimes de renda (5,1%).

3.1 | Fogos de habitação social com contratos de arrendamento, segundo o regime de arrendamento, por NUTS II – 2012



Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

3.2 | Renda média mensal de habitação social e número total de fogos arrendados, por NUTS II – 2012



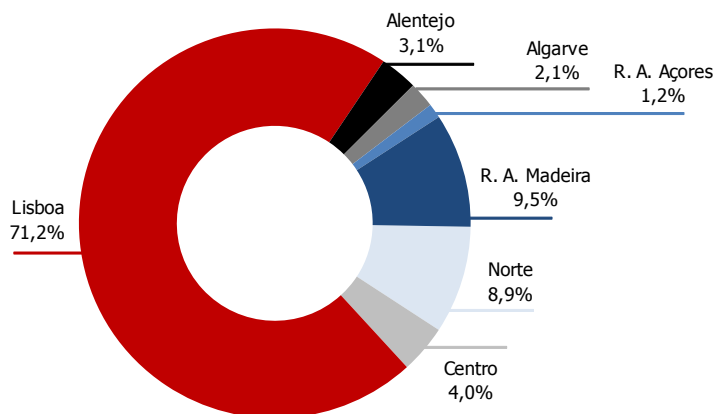
Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

Nota: O número de fogos por NUTS II corresponde ao número de fogos com contratos de arrendamento.

A renda média mensal praticada no âmbito da habitação social em 2012, independentemente do tipo de contrato, foi 60 euros. O valor médio mais elevado foi na Madeira (71 euros). A região de Lisboa registou o segundo valor médio de renda mais elevado entre as várias regiões (68 euros) com cerca de 50 mil fogos de habitação social arrendados. O menor valor de renda média mensal foi nos Açores (40 euros), ao qual correspondeu também o menor número de fogos arrendados (cerca de 2 500).

3.3 | Distribuição do valor de rendas de habitação social em dívida, por NUTS II – 2012

O valor de rendas em dívida² atingiu, em 2012 cerca de 66 milhões de euros, dos quais 71,2% (47 milhões de euros) correspondentes à região de Lisboa (onde se localiza o maior parque de habitação social). As regiões da Madeira e do Norte concentravam, cada uma, cerca de 9% do valor global de rendas em dívida (aproximadamente 6 milhões de euros em cada região).



Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

Nota: Valor de rendas em dívida a 31/12/2012. Inclui valores em dívida de 2012 e anos anteriores.

4. Receitas e despesas

Considerando a cobrança de rendas e a venda de fogos, as receitas do parque de habitação social totalizaram, em 2012, cerca de 81 milhões de euros (-4,5% que em 2011). A maior proporção correspondeu à cobrança de rendas (81,9%), sendo transversal a todas as regiões, com exceção dos Açores cuja parcela de venda de fogos representou 81,4% da receita estimada em 2012 para esta região. O Algarve e a Madeira não registaram receita associada a venda de fogos.

As despesas associadas ao parque de habitação social, relacionadas com obras de conservação e/ou reabilitação e os encargos fixos, totalizaram, em 2012, cerca de 57 milhões de euros (-17,5% que em 2011). A maior proporção correspondeu às despesas efetuadas com obras (84,3%), sendo esta predominância transversal a todas as regiões, com exceção do Algarve e da Madeira, onde a parcela correspondente aos encargos fixos representou 64,3% e 51,3%, respetivamente.

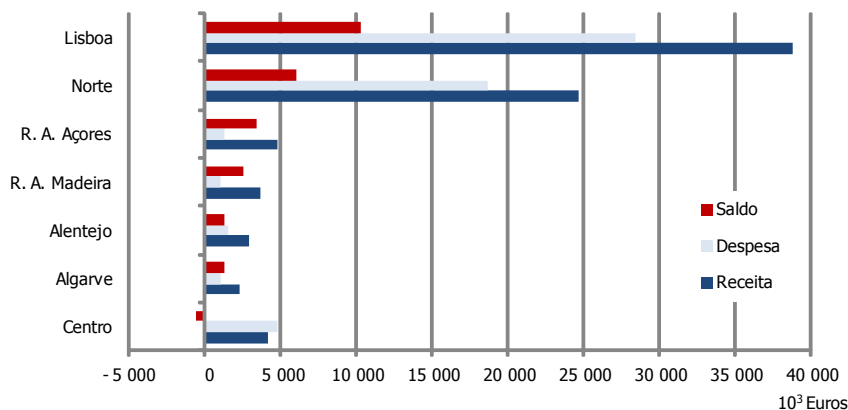
4.1 | Receitas e despesas com o parque de habitação social, por NUTS II – 2011 e 2012

Unidade: 10³ euros

Região (NUTS II)	Receita		Despesa efetuada em obras de conservação e/ou reabilitação	Valor dos encargos fixos
	das rendas cobradas	da venda de fogos		
Portugal (2011)	71 570	13 221	59 116	9 741
Portugal (2012)	66 318	14 690	47 899	8 936
Norte	23 511	1 165	16 457	2243
Centro	3 596	54	3 901	864
Lisboa	29 950	8819	24 397	4039
Alentejo	2 503	345	1035	497
Algarve	2 287	0	371	667
R. A. Açores	880	3847	1227	90
R. A. Madeira	3 590	0	510	537

Considerando unicamente estas rubricas de receita (cobrança de rendas e venda de fogos) e de despesa (obras de conservação e/ou reabilitação e encargos fixos), verificou-se, em 2012, um saldo global positivo de cerca de 24 milhões de euros. A região de Lisboa registou o maior saldo positivo entre receitas e despesas (cerca de 10 milhões de euros). Pelo contrário, o Centro registou um saldo negativo de aproximadamente 655 mil euros.

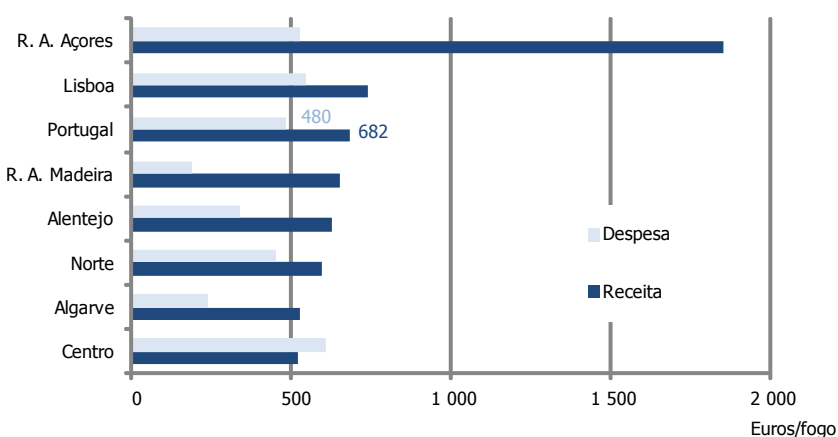
4.2 | Saldo, despesas e receitas com o parque de habitação social, por NUTS II – 2012



Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

Em 2012, a receita média por fogo³, considerando as rendas cobradas e a venda de fogos, foi 682 euros (711 euros em 2011). Por outro lado, a despesa média por fogo, considerando as despesas com obras e os encargos fixos, foi de 480 euros (581 euros em 2011).

4.3 | Receita e despesa média por fogo de habitação social, por NUTS II – 2012



Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

Nota: O rácio receita por fogo considera, para além dos fogos de habitação social existentes, os atribuídos por venda.

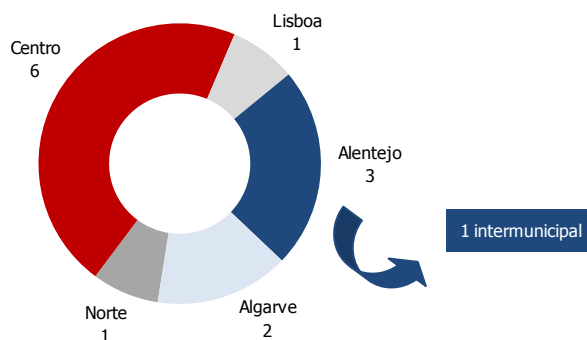
A região dos Açores registou a maior receita média por fogo (1 854 euros), principalmente devido à venda de fogos de habitação social. Acima da média nacional situou-se ainda a região de Lisboa, com uma receita média de 739 euros (835 euros em 2011). Os menores valores médios de receitas foram verificados no Centro e no Algarve (aproximadamente 520 euros).

No que concerne à despesa média por fogo, o Centro registou o maior valor (608 euros). Acima do valor médio nacional encontraram-se ainda as regiões de Lisboa e dos Açores (545 e 524 euros, respetivamente).

5. Gestão da reabilitação urbana municipal

Em 2012, existiam 13 Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), sendo uma delas intermunicipal. A SRU intermunicipal abrangia 9 municípios do Alentejo. Assim, apesar do maior número de SRU se ter registado na região Centro (6 SRU), o Alentejo reunia o maior número de municípios (11), do total de 21 municípios abrangidos por SRU no país. As Regiões Autónomas não tinham SRU.

5.1 | Número de SRU, por NUTS II - 2012



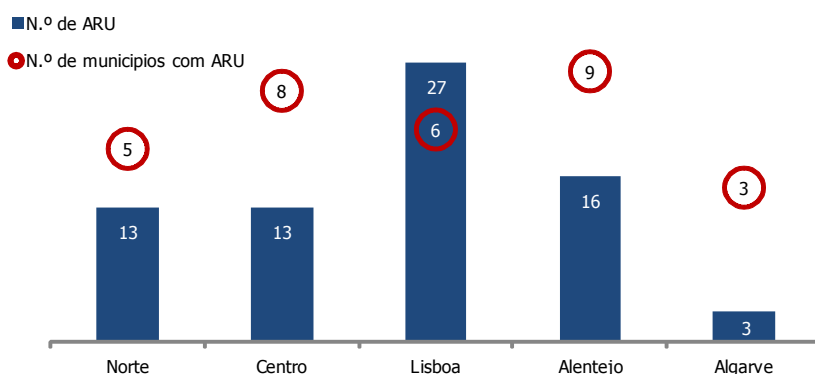
Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

5.2 | Número de ARU e de municípios com ARU, por NUTS II - 2012

No que concerne às Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), existiam em 2012, 72 ARU distribuídas por 31 municípios (50 ARU em 2011).

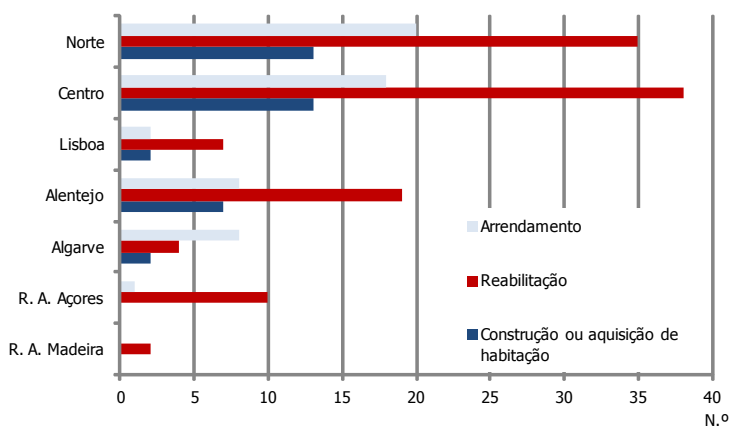
Apesar de na região de Lisboa existir o maior número de ARU (27) foi o Alentejo que registou mais municípios (9) com pelo menos uma ARU.

As Regiões Autónomas não tinham ARU.



Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

5.3 | Número de municípios com programas de financiamento, segundo o tipo de programa, por NUTS II - 2012



Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

As linhas ou programas de financiamento para reabilitação abrangeram um maior número de municípios (115) face às destinadas ao arrendamento (57) e à construção e aquisição de habitação (37). As regiões do Centro e do Norte distinguiram-se com o maior número de municípios com linhas ou programas de financiamento nas três vertentes em análise, face às restantes regiões.

Notas Explicativas

Notas no texto

¹Inclui os seguros, condomínios, consumos de eletricidade e água e outros encargos fixos.

²Corresponde ao valor em dívida a 31/12/2012. Inclui o valor das rendas em dívida de 2012 e de anos anteriores.

³Inclui fogos atribuídos por venda.

Contexto da operação estatística

O INE realizou a terceira edição do Inquérito à Caracterização da Habitação Social (ICHS) em 2012. Esta operação estatística resulta da colaboração com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e passou a ter frequência anual. O inquérito foi reestruturado para a referida edição resultando na recolha de novas variáveis e no abandono de outras.

Este inquérito tem como objetivo a recolha e divulgação de informação de base para a caracterização do parque habitacional com vocação social em Portugal e destina-se a analisar a situação deste parque, por município.

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

Revisões à informação de 2011

A informação de 2011 reflete as revisões decorrentes de correções prestadas pelos respondentes. Considerando as revisões das Estimativas da população residente e das Estimativas do Parque Habitacional resultantes do XV Recenseamento Geral da População e do V Recenseamento Geral da Habitação, a análise de 2011 que tinha por base esta informação foi igualmente revista.

Importa ainda salientar que, em 2011, os municípios abrangidos pela SRU intermunicipal foram considerados como tendo SRU individualmente. No presente destaque optou-se por considerar apenas uma SRU intermunicipal que abrange os 9 municípios do Alentejo.

Principais conceitos utilizados

Habitação social - Habitação a custos controlados que se destina a venda ou a arrendamento a agregados familiares de baixos recursos.

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

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

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

Obra de conservação - Obra destinada a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

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

Área de Reabilitação Urbana - Área territorialmente delimitada, caracterizada pela degradação ou obsolescência dos edifícios, infraestruturas urbanísticas, equipamento social, áreas livres e espaço público.

Sociedade de Reabilitação Urbana - Empresa de capitais exclusivamente públicos que tem por objeto promover a reabilitação urbana das respetivas Zonas de Intervenção.

Os indicadores estatísticos sobre esta temática encontram-se disponíveis no Portal de Estatísticas Oficiais (www.ine.pt).