

A Evolução do parque habitacional português: Reflexões para o futuro

Duarte Rodrigues

Serviço de Estudos

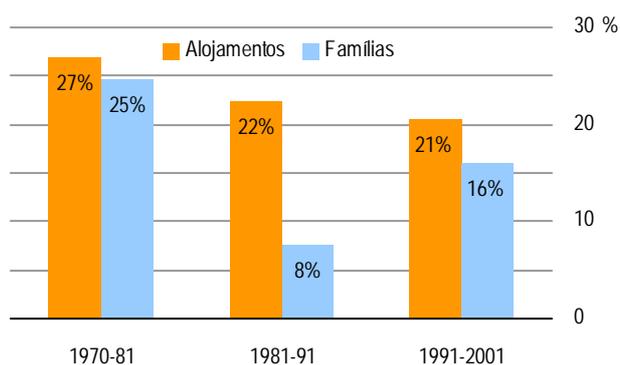
Direcção Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Instituto Nacional de Estatística

Forte expansão do parque habitacional

O parque habitacional português manteve na década de 90 o forte ritmo de crescimento que regista desde o primeiro recenseamento à habitação em 1970. O crescimento dos alojamentos ao longo das três últimas décadas tem sido continuamente acima dos 20% e sempre bastante superior ao aumento do número de famílias.

Figura 1 – Taxas de crescimento dos alojamentos e de famílias em Portugal, 1970-81, 1981-91 e 1991-2001



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

A nível internacional, Portugal regista, em termos de tendência, um comportamento semelhante aos restantes países analisados, traduzindo-se numa diminuição das taxas de crescimento dos alojamentos desde a década de 70, período em que se registaram as taxas mais elevadas (provavelmente explicado pelas necessidades habitacionais da geração proveniente do *baby boom* do pós-guerra). Contudo, esta quebra na taxa de crescimento dos alojamentos, está a processar-se em Portugal a um ritmo muito inferior. Desta forma, o acréscimo do parque habitacional português na década de 90 é largamente superior ao dos restantes países apresentados na figura seguinte. Por exemplo, a taxa de crescimento dos últimos dez anos em Portugal é mais do dobro da francesa e da espanhola e mais do triplo da italiana.

A análise dos edifícios recenseados em 2001 segundo a época de construção é também elucidativa desta forte expansão da habitação em Portugal. Cerca de 60% dos edifícios foram construídos após 1970 e 19% foram construídos na última década (essencialmente a mesma percentagem dos construídos antes de 1945). Em termos comparativos, refira-se que a proporção de edifícios construídos em França durante a década de 90 (1990-1999) representa 10% do total (cerca de metade da proporção portuguesa).

Paralelamente ao crescimento do número de edifícios e de alojamentos, verificou-se um aumento das respectivas dimensões. Assim, a dimensão dos edifícios, quer avaliada ao nível do número de pavimentos, quer ao nível do número de alojamentos, aumentou na última década: de 1,62 para 1,85 pavimentos por edifício; de 1,45 para 1,59 alojamentos por edifício. Também o número médio de divisões por alojamento registou um acréscimo na última década (de 4,46 para 4,62 divisões por alojamento), paralelamente a uma diminuição do número médio de pessoas por família (de 3,1 para 2,8 pessoas por família), o que significa que o espaço é entendido cada vez mais como um importante elemento de conforto da habitação.

. . . concentrada no aumento da importância dos alojamentos de residência não habitual (sazonais e vagos)

Dos cerca de 860 mil novos alojamentos recenseados em 2001, face a 1991, 57% poderão associar-se à variação das carências habitacionais (aumento do número de famílias (+503 mil), diminuição do número de alojamentos não clássicos (-3 451) e aumento da ocupação partilhada de alojamentos (+11 mil¹). Os restantes 43% derivam do aumento do número de alojamentos vagos (+103 mil) e do número de alojamentos sazonais (+265 mil).

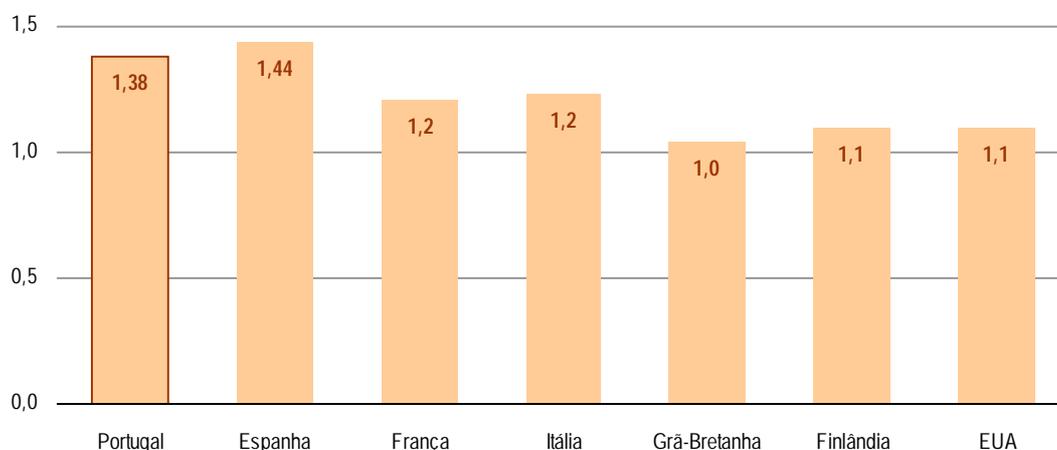
Em 2001, existiam uma média de 1,4 alojamentos por família, face a 1,3 em 1991 e 1,2 em 1981. Avaliando o rácio entre alojamentos e famílias², verifica-se que Portugal regista, juntamente com a Espanha, um valor muito acima dos restantes países, o que

¹ Actualmente a ocupação partilhada de alojamentos deverá centrar-se, essencialmente, na partilha de residências por parte dos estudantes universitários.

² Assumindo que a ocupação partilhada dos alojamentos por diversas famílias constitui um fenómeno residual nos países desenvolvidos, é possível assumir o pressuposto de que a cada família deverá corresponder um alojamento de ocupação permanente.

traduz um maior peso relativo dos alojamentos de residência não habitual (alojamentos de uso sazonal e alojamentos vagos).

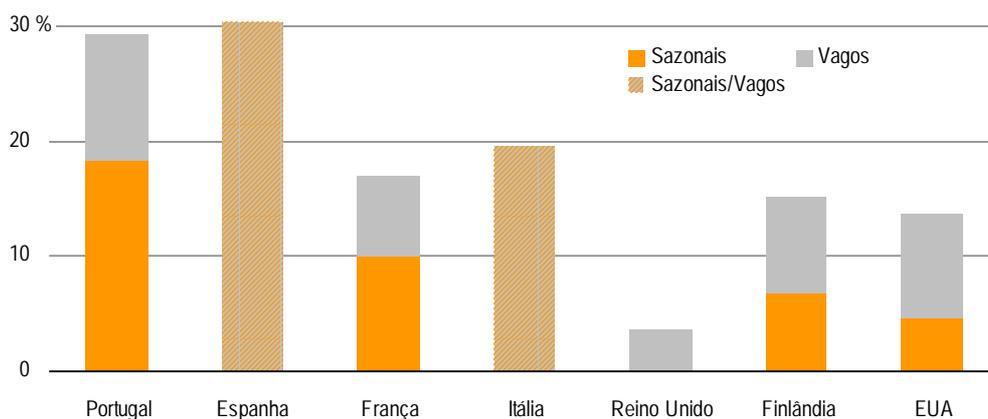
Figura 4 – Nº de alojamentos por família, 2001



Fonte: Portugal - INE, Censos 2001; Espanha – European Housing Statistics (2000); França – INSEE, Censos 1999; Itália – ISTAT, Censos 2001; Grã-Bretanha – Survey of English Housing 2001; Finlândia - European Housing Statistics (2000); EUA – U.S Census Bureau, Censos 2000.

O crescimento do número de alojamentos por família exemplifica bem o forte aumento da importância dos alojamentos de residência não habitual (sazonais e vagos), que representam 29% dos alojamentos recenseados em 2001 (26% em 1991, 18% em 1981 e 17% em 1970). Apesar da relativa dificuldade na obtenção de informação para efectuar a comparação internacional da proporção de alojamentos de uso sazonal e vagos, nomeadamente a individualização das mesmas, é possível confirmar na figura seguinte a ideia de que em Portugal a proporção dos alojamentos de residência não habitual é muito elevada, apenas superada pela Espanha. Considerando somente os países onde estas proporções estão individualizadas, conclui-se que Portugal apresenta as percentagens mais elevadas nas duas componentes.

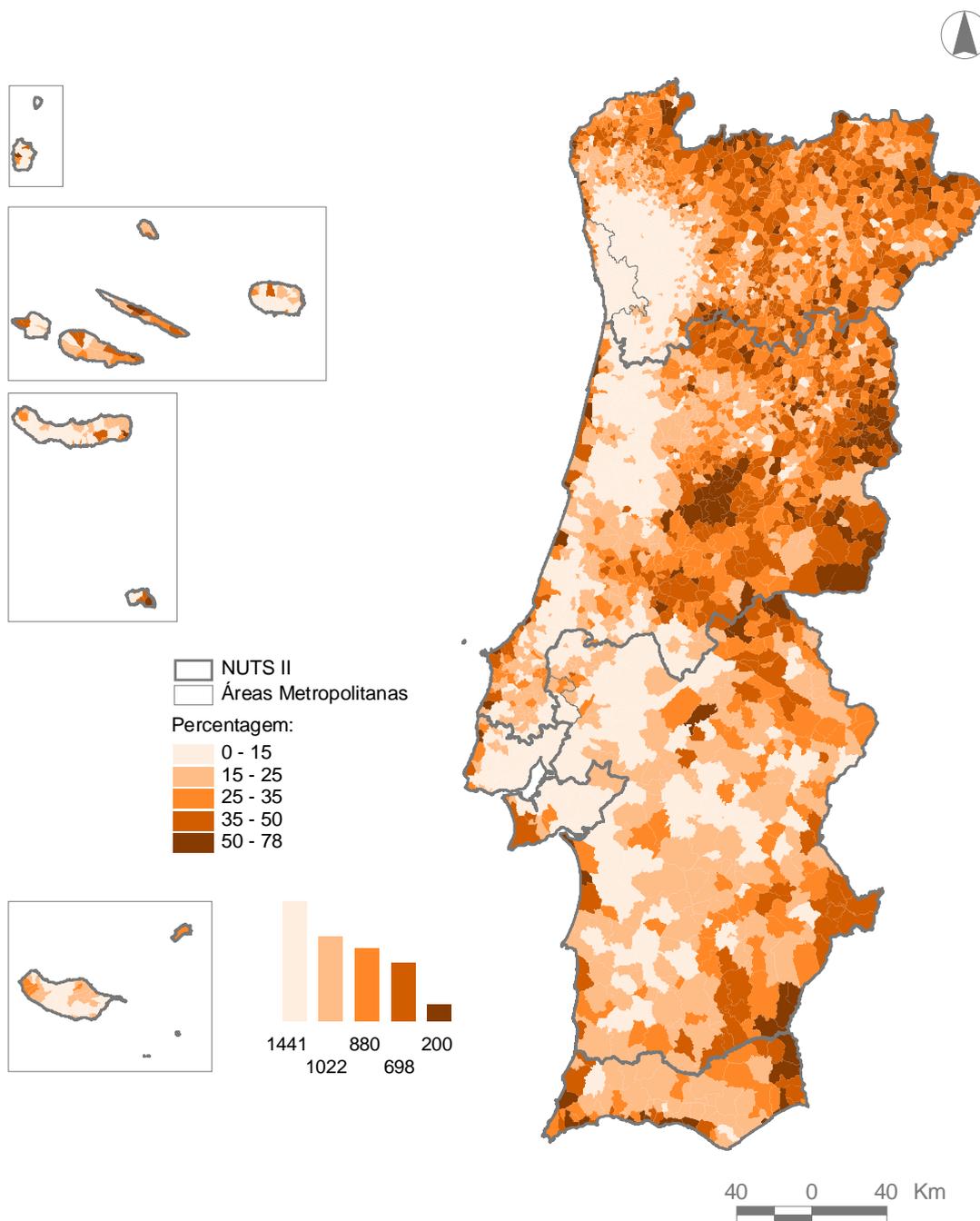
Figura 5 – Proporção dos alojamentos de residência não habitual, 2001 enquadramento internacional



Fonte: Portugal - INE, Censos 2001; Espanha – European Housing Statistics (2000); França – INSEE, Censos 1999; Itália – ISTAT, Censos 2001; Grã-Bretanha – Survey of English Housing 2001; Finlândia - European Housing Statistics (2000); EUA – U.S Census Bureau, Censos 2000.

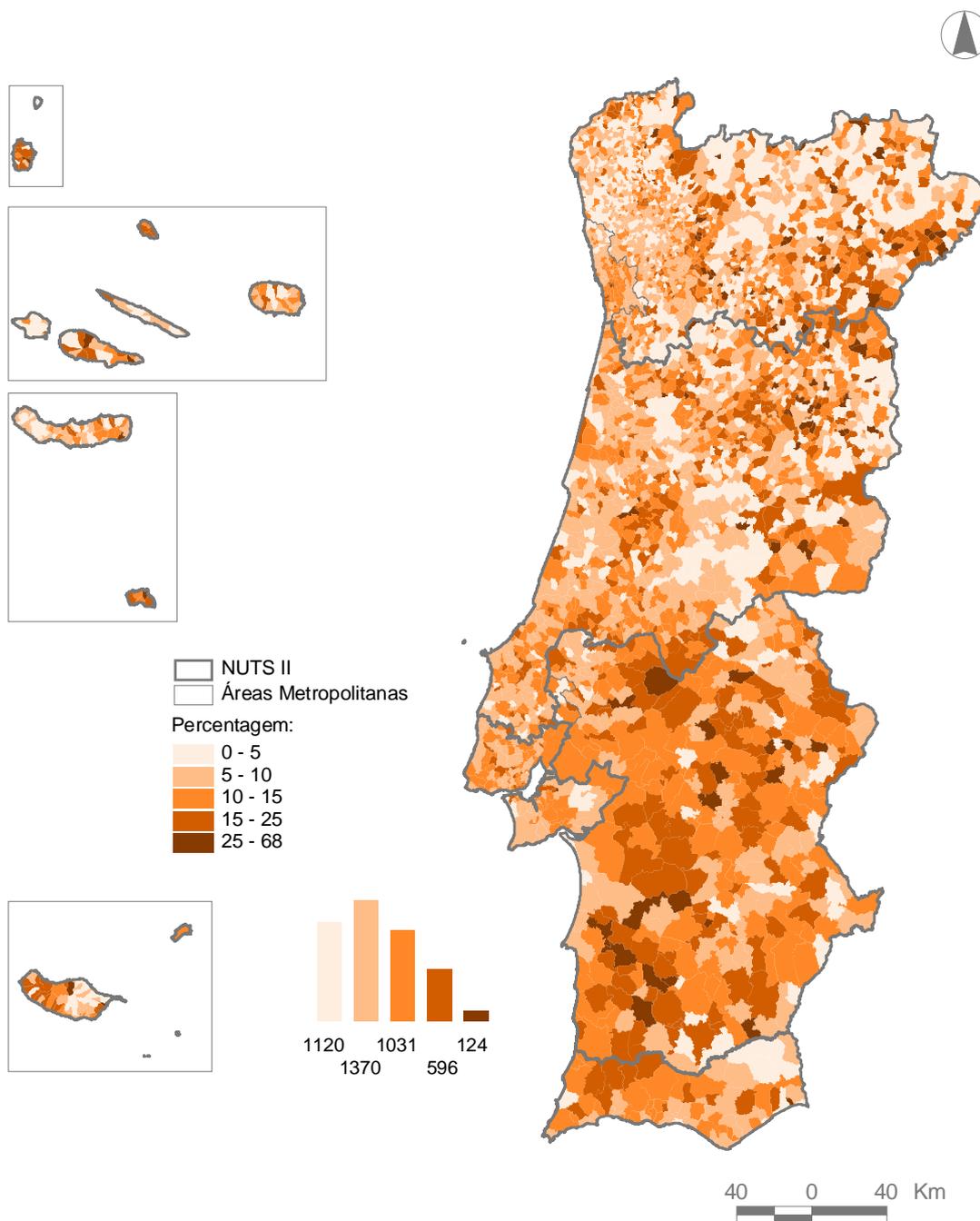
O padrão territorial bem definido que se encontra na análise territorial dos alojamentos sazonais, com este tipo de alojamentos a concentrarem-se nas freguesias com áreas balneares, sobretudo no Algarve, e nas freguesias do interior, não se verifica para os alojamentos vagos, distribuindo-se estes últimos por todo o território nacional.

Figura 6 – Proporção dos alojamentos de uso sazonal em 2001, por freguesia



Fonte: INE, Censos 2001.

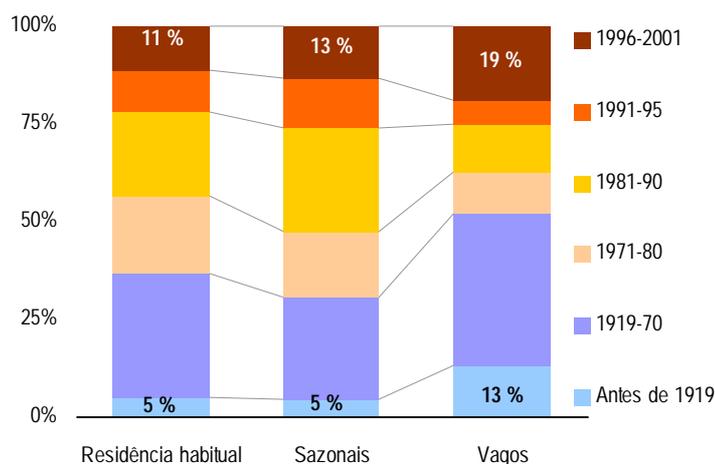
Figura 7 – Proporção dos alojamentos vagos em 2001, por freguesia



Fonte: INE, Censos 2001.

Enquanto os alojamentos de uso sazonal registam uma estrutura por época de construção muito similar aos de residência habitual, os alojamentos vagos encontram-se relativamente mais concentrados nos edifícios construídos nos últimos cinco anos, ou seja, nos alojamentos novos que estão a entrar no mercado da habitação, e nos alojamentos vetustos construídos antes de 1919.

Figura 8 – Alojamentos (em 2001) por regime de ocupação, segundo a época de construção



Fonte: INE, Censos 2001.

Carências habitacionais em 2001: quantitativas . . .

Os dados censitários permitem de certa forma a avaliação das carências habitacionais da população portuguesa. Assim, tendo por base as componentes de quantificação das carências habitacionais pela via das características do parque habitacional, proposta num estudo da AECOPS de 1995 (AECOPS, 1995)³, é possível identificar as seguintes carências habitacionais (quantitativas):

- 27 319 alojamentos não clássicos;
- 8 178 famílias clássicas residentes em hotéis e similares, e em convivências;
- 68 299 alojamentos para famílias que residem em regime de ocupação partilhada (121 119 famílias em regime de ocupação partilhada – 52 820 alojamentos ocupados por famílias em regime de ocupação partilhada, no pressuposto de que o alojamento servirá de habitação a uma das famílias que aí reside neste tipo de regime);
- 73 015 alojamentos que representam o *stock* de alojamentos considerados necessários para garantir o funcionamento dos mercados habitacionais, mobilidade populacional ou outras formas de abate ao *stock* de residências habituais (estimado como 2% do número de famílias clássicas residentes);

³ Com pequenos ajustamentos.

Desta forma, o volume total das carências habitacionais (quantitativas) é de 176 811 alojamentos. Tendo em conta que este valor é inferior ao número de alojamentos vagos disponíveis no mercado (185 509) conclui-se que não existem, em 2001, carências habitacionais ao nível quantitativo em Portugal. A constatação de que a catalogação dos alojamentos vagos segundo a sua disponibilidade no mercado se revela demasiado ambígua⁴ e que o número total de alojamentos vagos recenseados em 2001 foi de 543 777 alojamentos, reforça fortemente a ideia de que Portugal regista em 2001 um *superavit* habitacional em termos puramente quantitativos.

No quadro seguinte, onde se apresenta a quantificação destas carências habitacionais por região, é possível verificar que em todas as regiões o volume de alojamentos vagos é claramente superior ao volume de carências.

Quadro 1 – Carências habitacionais quantitativas e alojamentos vagos por NUTS II, 2001

	Portugal	Norte	Centro	Lisboa	Alentejo	Algarve	Açores	Madeira
Alojamentos não clássicos	27 319	6 686	4 268	11 960	1 750	1 587	430	638
Famílias clássicas residentes em hotéis e similares e em convivências	8 178	1 938	1 947	1 981	981	738	261	332
Alojamentos para as famílias que residem em regime de ocupação partilhada	68 299	21 161	14 660	21 376	4 482	2 974	2 247	1 399
2% do número de famílias clássicas residentes	73 015	24 213	16 945	20 113	5 850	2 985	1 437	1 472
Total das carências	176 811	53 998	37 820	55 430	13 063	8 284	4 375	3 841
Alojamentos vagos	543 777	167 292	129 970	149 327	52 262	25 858	9 164	9 904
Alojamentos vagos disponíveis no mercado	185 509	64 825	35 076	58 403	11 873	10 568	2 403	2 361

Fonte: INE, Censos 2001.

⁴ Do total de alojamentos vagos em 2001, 34% estão disponíveis no mercado (19% são para venda e 15% para aluguer), 5% para demolição e 61% encontram-se na categoria outros. Esta última proporção é elucidativa da ambiguidade na catalogação.

Apesar desta situação em 12 de Março de 2001, foram concluídos em Portugal durante os três últimos trimestres de 2001 cerca de 80 mil alojamentos. Com este ritmo de construção teríamos construído, desde o trimestre subsequente ao momento censitário até final de 2002, cerca de 190 mil alojamentos, ou seja, mais alojamentos do que o volume de carências anteriormente definido (sem deduzir os alojamentos vagos).

. . . e qualitativas

Apesar de não existirem carências habitacionais ao nível quantitativo, ao nível qualitativo, o cenário português revela-se mais preocupante, podendo ser identificadas as seguintes:

- 568 886 alojamentos sobrelotados (414 160 com falta de uma divisão, 113 797 com falta de duas divisões e 40 929 com falta de 3 ou mais divisões), que representam 16% do parque habitacional⁵;
- 114 183 alojamentos integrados em edifícios muito degradados, que representam 3% dos edifícios recenseados em 2001;
- 326 008 alojamentos sem pelo menos uma das quatro infra-estruturas básicas (electricidade, instalações sanitárias, água canalizada e instalações de banho ou duche), afectando cerca de 9% dos alojamentos portugueses.

Assim, à luz destes números sobre carências habitacionais conclui-se que a questão central não se coloca na necessidade de construir mais alojamentos, mas antes na necessidade de: i) preservar e requalificar o parque habitacional existente evitando a sua degradação até níveis por vezes irreversíveis; ii) conceder níveis mínimos de conforto a uma franja do parque habitacional, atingindo coberturas totais ao nível das infra-estruturas básicas; iii) inverter a lógica de segmentação social que se constata, com coexistência de famílias a residirem em alojamentos sem um nível mínimo de conforto, com famílias que detêm segundas e terceiras habitações e com uma bolsa muito significativa de alojamentos vagos. A última questão extravasa claramente a esfera da política habitacional, trespassando uma série de outros domínios, desde a

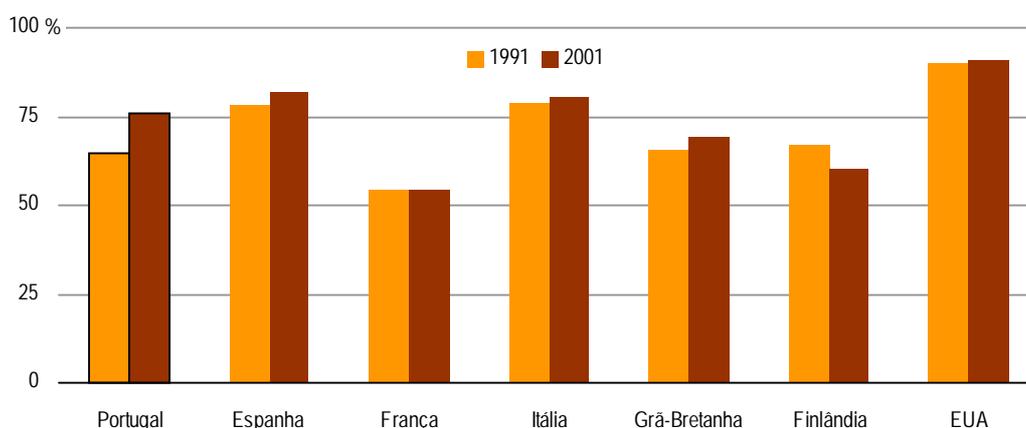
⁵ No pólo oposto foram recenseados 2 020 899 alojamentos sublotados (1 045 060 com excesso de uma divisão, 584 413 com excesso de duas divisões e 391 426 com excesso de 3 ou mais divisões), representando 57% do parque habitacional.

distribuição da riqueza à questão da educação e formação. Contudo, procurando recentrar a questão na esfera habitacional, esta situação constitui pelo menos um indício de que a oferta de novas habitações não se coaduna com as necessidades da procura, para além de existir um forte enviesamento da oferta a favor da construção de novas habitações, em detrimento da requalificação.

Um parque habitacional de proprietários . . . com encargos

O acesso à habitação própria tem-se generalizado, com um forte incremento na última década, sendo que, em 2001, 76% dos alojamentos recenseados eram ocupados pelo proprietário, quando em 1991 esta proporção era de 65% e em 1981 de 57%. Esta predominância de proprietários parece constituir, a nível europeu, uma característica dos países latinos, que se aproximam dos valores registados pelos EUA (figura seguinte). No entanto, Portugal regista de entre os países analisados o maior crescimento na proporção de proprietários, durante a última década.

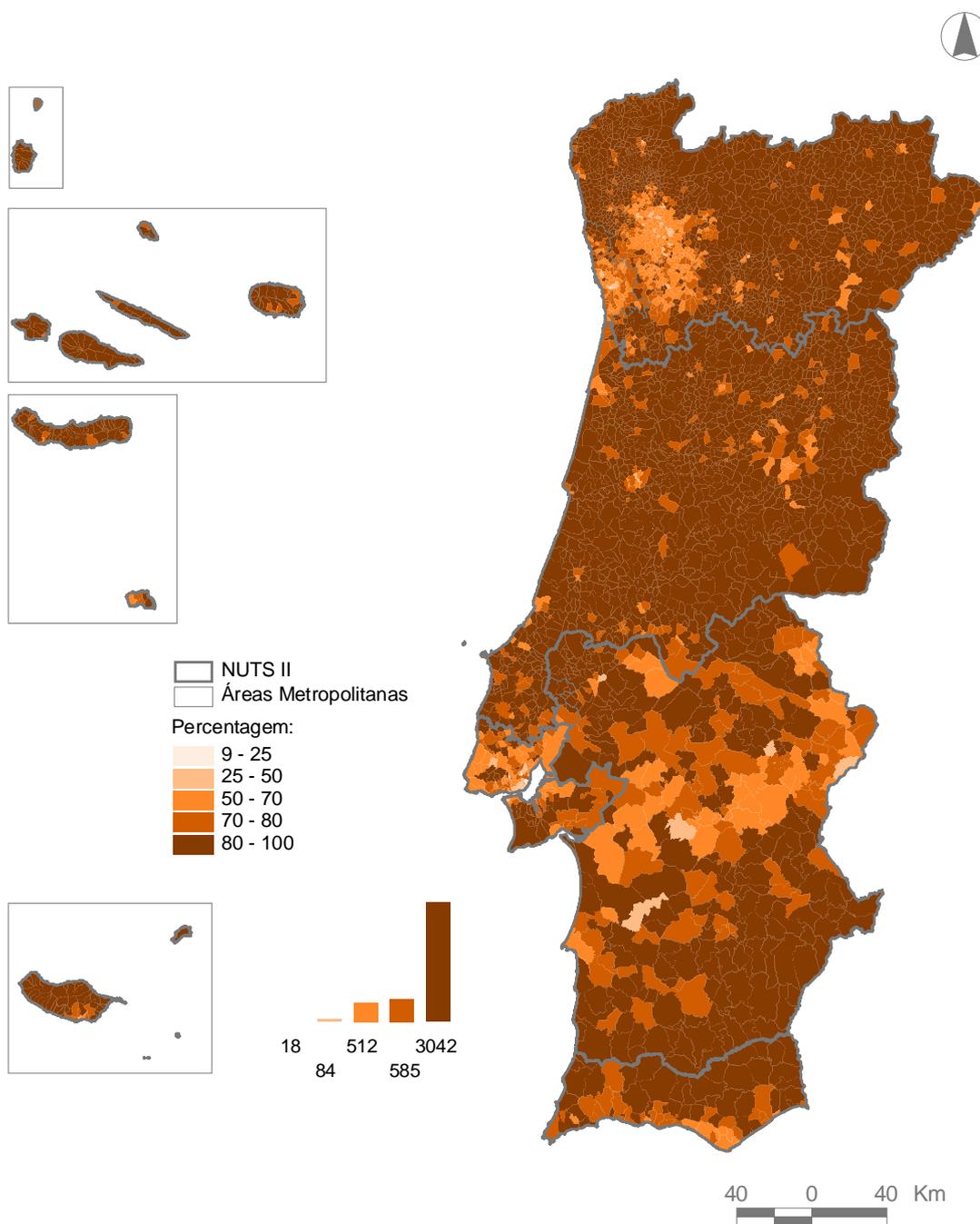
Figura 9 – Proporção dos alojamentos ocupados pelo proprietário 1991 e 2001 – enquadramento internacional



Fonte: Portugal - INE, Censos de 1991 e 2001; Espanha – European Housing Statistics (1990 e 2000); França – INSEE, Censos 1990 e 1999; Itália – ISTAT, Censos de 1991 e 2001; Grã-Bretanha – Survey of English Housing 1991 e 2001; Finlândia - European Housing Statistics (1990 e 2000); EUA – U.S Census Bureau, Censos de 1990 e 2000.

A ocupação do alojamentos pelo proprietário é o regime predominante na esmagadora maioria das freguesias do país e em mais de metade destas a proporção de proprietários ultrapassa mesmo os 80%. As Áreas Metropolitanas, a zona do vale do Ave e parte do Alto Alentejo surgem como as zonas onde o predomínio dos proprietários não é tão forte.

Figura 10 – Proporção de alojamentos clássicos de residência habitual ocupados pelo proprietário em 2001, por freguesia



Fonte: INE, Censos 2001.

Esta expansão do parque habitacional de proprietários em Portugal, fruto de uma degradação do mercado de arrendamento constitui um tema amplamente estudado,

sendo apontada a seguinte conjugação de factores como estando na origem desta expansão⁶:

- Restrições da oferta no mercado de arrendamento privado, essencialmente resultantes dos prolongados controlos de rendas e da rigidez, até 1990, do regime jurídico de arrendamento;
- Novas oportunidades de aplicações em produtos financeiros de rentabilidade segura e célere, que associado ao factor anterior, substituíram as aplicações de poupanças em construção de habitação para arrendamento como forma de rentabilização de curto e médio prazo (reformas ou complemento das mesmas) do capital da população portuguesa;
- Exiguidade do sector de habitação social;
- Facilitação do processo de acesso ao crédito para aquisição de casa própria associada a uma significativa redução da taxa de juro, que redireccionou a procura de habitação para o mercado da aquisição em detrimento do mercado do arrendamento.

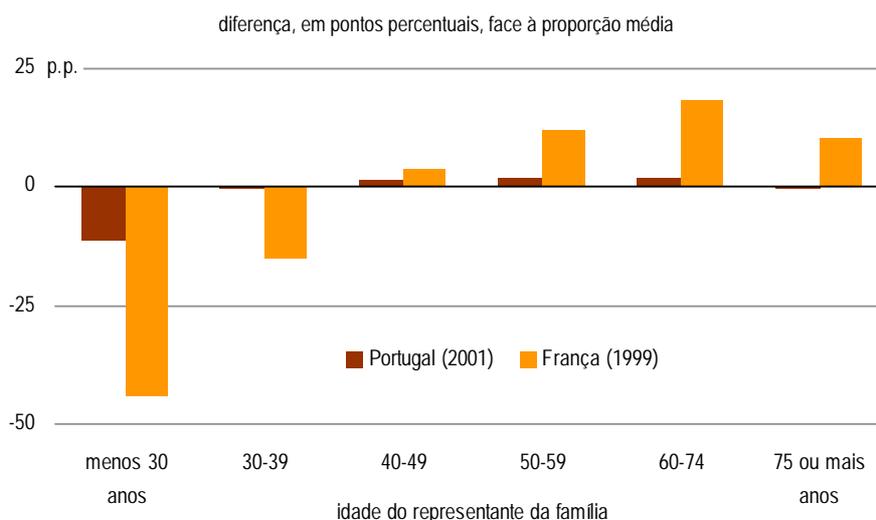
O significativo crescimento da proporção de proprietários com encargos financeiros decorrentes da aquisição da habitação acompanhou de perto esta expansão dos proprietários, tendo evoluído de 14% em 1981, para 22% em 1991 e 31% em 2001.

Contudo, uma característica aparentemente⁷ específica do caso português reside na relativa similaridade da proporção de proprietários nos diversos escalões etários do representante da família. Comparando directamente com o caso francês, nota-se que a evolução “natural” de inquilino para proprietário ao longo da vida, resultado de uma melhoria do poder de compra, bem como da estabilização do local de residência, se revela muito ténue em Portugal (figura seguinte). Assim, enquanto em França o peso de proprietários em famílias cujo representante tem menos de 30 anos é de 11% face a uma média global de 55%, ou seja, 1/5 da proporção global, no caso português as proporções não se revelam muito diferentes (64% para menos de 30 anos vs. 76% para a globalidade). Utilizando outro exemplo, refira-se que em Inglaterra o diferencial entre o escalão menos de 25 anos e a globalidade é de 1/3 (23% vs. 69%).

⁶ Ver, por exemplo, Neves (1998) e Vilaça (2001).

⁷ Aparentemente, na medida em que apenas foi possível obter este tipo de informação para França e Inglaterra.

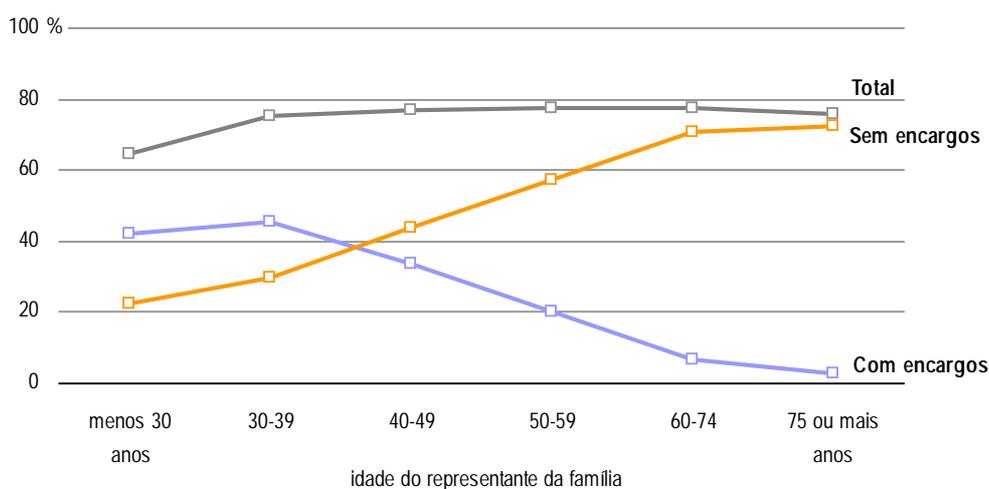
Figura 11 – Proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário segundo a idade do representante da família em Portugal (2001) e França (1999)



Fonte: Portugal - INE, Censos 2001; França – INSEE, Censos 1999.

A figura seguinte, para além de reforçar a ideia anterior da estabilidade da proporção de proprietários nos diversos escalões etários do representante da família, ilustra a segmentação deste grupo de proprietários consoante têm ou não encargos decorrentes da aquisição da habitação própria. Para além do peso dos proprietários com encargos ser inversamente proporcional ao escalão etário do representante da família, conclui-se que a existência de encargos é a situação predominante até aos 40 anos.

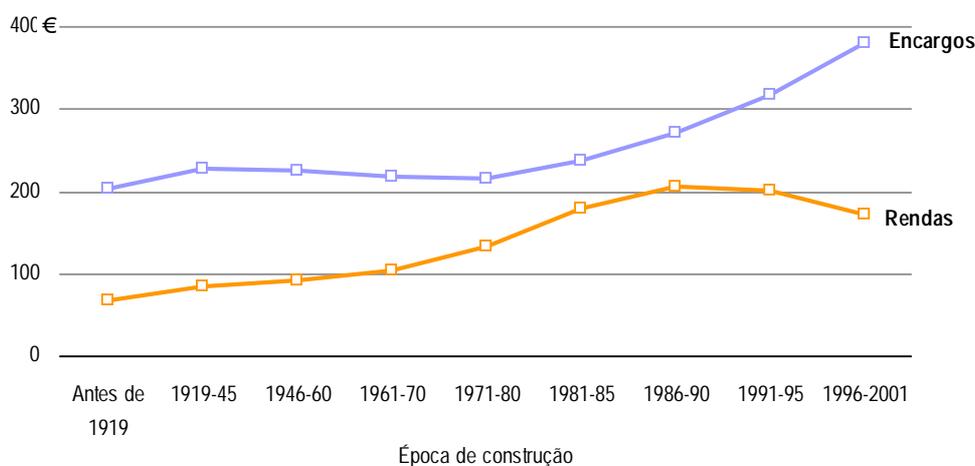
Figura 12 – Proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário (total, com e sem encargos financeiros) segundo a idade do representante da família em Portugal (2001)



Fonte: INE, Censos 2001.

O valor médio dos encargos associados à aquisição de habitação é, a nível nacional, segundo o último recenseamento, mais do dobro da renda média (€ 300 vs. € 125). Esta disparidade é mais acentuada no que respeita aos alojamentos mais antigos (construídos até 1960) e aos mais recentes (construídos após 1996). Existe uma relação proporcional entre o valor médio dos encargos e recente construção do alojamento, sobretudo para os alojamentos construídos após 1970 (figura seguinte). No caso da renda média, denota-se uma inversão no seu aumento nos edifícios construídos após 1990.

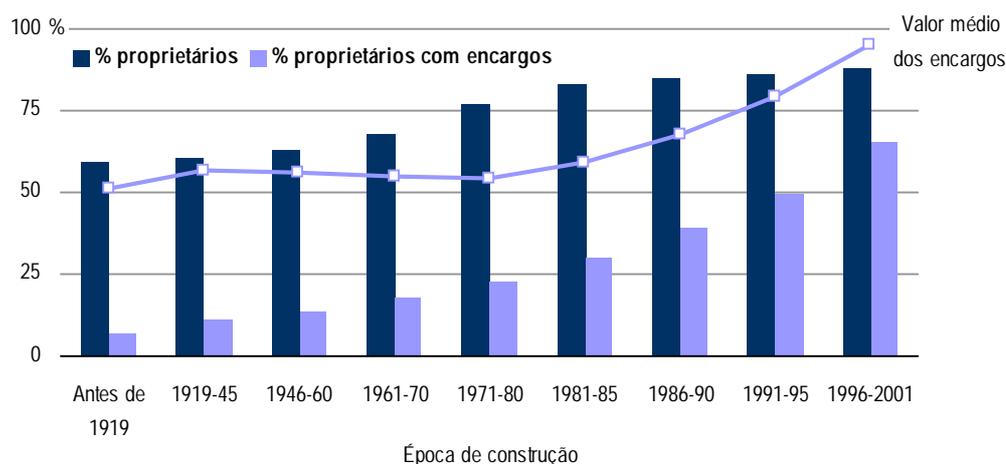
Figura 13 – Encargos e Rendas médias em Portugal (2001), segundo a época de construção



Fonte: INE, Censos 2001.

Este fenómeno de evolução quase exponencial, após 1970, dos encargos médios segundo a época de construção adquire especial relevo quando se observa que estes valores médios mais elevados atingem proporções cada vez maiores de alojamentos, ou seja, o peso dos alojamentos com encargos no total de alojamentos ocupados pelo proprietário apresenta uma evolução segundo a época de construção também ela de carácter exponencial. Dos alojamentos ocupados pelo proprietário e construídos após 1995 (que representam 88% do total de alojamentos recenseados construídos nesse mesmo período), cerca de 2/3 tem encargos inerentes à sua aquisição.

Figura 14 – Proporção de proprietários e de proprietários com encargos em Portugal (2001), segundo a época de construção



Fonte: INE, Censos 2001.

Reflexões para o futuro

O panorama traçado de forma genérica neste estudo, particularmente a especificidade das tendências registadas nas últimas décadas, alerta para a necessidade de uma inadiável reorientação na área da habitação, por forma a que se transite do ciclo da quantidade para o ciclo da qualidade. Este processo de transição passa por alterações no segmento da construção nova e, primordialmente, no segmento do parque habitacional existente.

No segmento das novas habitações:

- i. Um **forte abrandamento da construção de novas habitações**. As carências habitacionais quantitativas são claramente residuais e a forte expansão de novas construções está a gerar uma oferta que não consegue suprir essas mesmas carências, contribuindo para uma significativa bolsa de alojamentos vagos;
- ii. Uma preocupação crescente com a **qualidade e conforto da habitação**, que normalmente se apresenta inversamente proporcional ao ritmo global de construção. A informação censitária revela, por exemplo, que as necessidades de grandes reparações são mais relevantes nos edifícios construídos nos últimos cinco anos (1996-2001), período onde se construíram 327 mil dos edifícios recenseados em 2001, do que nos edifícios construídos cinco anos antes (1991-1995), período onde se construíram 279 mil edifícios. Mas outros factores de qualidade terão que ser valorizados como, por exemplo, a qualidade arquitectónica, a inserção no tecido

urbano ou a dotação do espaço envolvente ao nível dos espaços verdes e das acessibilidades.

No segmento do parque habitacional existente:

- iii. Um forte direccionamento para as questões das **carências qualitativas da habitação**, procurando, por um lado, garantir a existência de níveis mínimos de conforto, ao nível das infra-estruturas básicas (electricidade, instalações sanitárias, água canalizada e instalações de banho ou duche), na totalidade do parque habitacional e, por outro lado, caminhar no sentido de serem generalizados outros elementos de conforto, como, por exemplo, o aquecimento central, que em 2001 apenas existia em 5% dos alojamentos.
- iv. Uma clara aposta na **requalificação do parque habitacional existente**, que resulta da intervenção em quatro eixos complementares: a) maior incidência de *programas públicos de recuperação*; b) eficaz *reanimação do mercado de arrendamento*, que conceda à procura de habitação uma real possibilidade de escolha entre compra e arrendamento e à oferta de casas para arrendar a possibilidade de garantir a preservação do seu património e conseqüentemente dos níveis de conforto neste tipo de oferta; c) *utilização proactiva da expansão das residências secundárias* como factor de requalificação das habitações existentes (veja-se o exemplo da recuperação, nos anos recentes, de um número significativo de “montes” do Alentejo); d) *tornar as intervenções de recuperação mais apelativas* para os interesses dos principais agentes do sector da construção – banca e construtores.

Referências Bibliográficas

AECOPS (1998), *Os Censos 91 e a Habitação*, in Indústria da Construção – Revista técnica de construção civil e obras públicas, nº 24 (Abril), separata.

INE (2002), *Censos 2001: resultados definitivos - Portugal*, INE.

INE (2002), *Censos 2001: resultados definitivos – Região de Lisboa*, INE.

INE (2002), *Censos 2001: resultados provisórios*, INE.

Neves, Vítor (1998), *O Endividamento para Aquisição de Habitação Própria Permanente*, in Cadernos Regionais – Região Centro (INE/DRC), nº 8 (Julho).

Serviço de Estudos DRLVT/INE (2002), A Região de Lisboa e Vale do Tejo em 2001 e Evolução Intercensitária: análise dos resultados provisórios dos Censos, in Revista de Estudos Regionais – Região de Lisboa e Vale do Tejo (INE/DRLVT), nº 4 (1º semestre de 2002).

Vilaça, Eduardo (2001), O “Estado da Habitação”, in Cidades – Comunidades e Territórios, nº 3 (Dezembro), pags. 83-92.

Informação internacional:

- ❑ OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies (2001), *Housing Statistics in the European Union 2001*, www.Euhousing.org.
- ❑ França - www.recensement.insee.fr
- ❑ Itália – www.censimenti.it
- ❑ EUA – www.census.gov
- ❑ Reino Unido – www.statistics.gov.uk