

# PARQUE HABITACIONAL DA REGIÃO CENTRO

## CENSOS 2011

### CONCEITOS:

#### 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 Exclusivamente Residencial

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

#### 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.

#### Edifício Principalmente Não Residencial

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

Características dos edifícios em 2011, na Região Centro e em Portugal

O Instituto Nacional de Estatística (INE) divulgou, no passado mês de novembro, resultados pré-provisórios dos Censos 2011 relativos à caracterização do parque habitacional nacional e em dezembro, resultados provisórios da informação de população, famílias e edifícios. Estes dados vieram disponibilizar informação nova e atualizar os dados preliminares já disponibilizados em Junho. Apesar de serem dados sem caráter definitivo e de terem sido disponibilizadas apenas algumas variáveis, é já possível aferir algumas dinâmicas de expansão e ocupação do parque habitacional na Região Centro.

### Crescimento do número de edifícios mais elevado entre 2001 e 2011 do que na década anterior

À data de referência dos Censos 2011 (21 de Março de 2011), existiam 3,5 milhões de edifícios em Portugal e 1,1 milhões na Região Centro. O número de edifícios aumentou 12,1% no país e 12% na região, o que significa um acréscimo de 383,6 mil e 119,4 mil edifícios, respetivamente. A variação observada nesta década foi assim superior à registada entre 1991 e 2001.

Na região, grande parte dos edifícios (cerca de 60,3%) foi construído após 1971 e 28% tem menos de 20 anos, o que se deve à forte dinâmica de construção das últimas décadas. Situação muito semelhante ocorre para a média nacional.

O índice de envelhecimento de edifícios (número de edifícios construídos até 1960 no total de edifícios construídos após 2001) na região era superior ao registado para Portugal (1,99 e 1,9 respetivamente).

A dimensão média dos edifícios (número médio de alojamento por edifício) na Região Centro é de 1,3 enquanto no país é de 1,7. De facto, 92,6% dos edifícios da região têm apenas um alojamento.

Quanto à residencialidade, verifica-se uma forte supremacia dos alojamentos exclusivamente residenciais, que representavam 94,2% do total de edifícios da região.

Características dos edifícios em 2011, na Região Centro e em Portugal

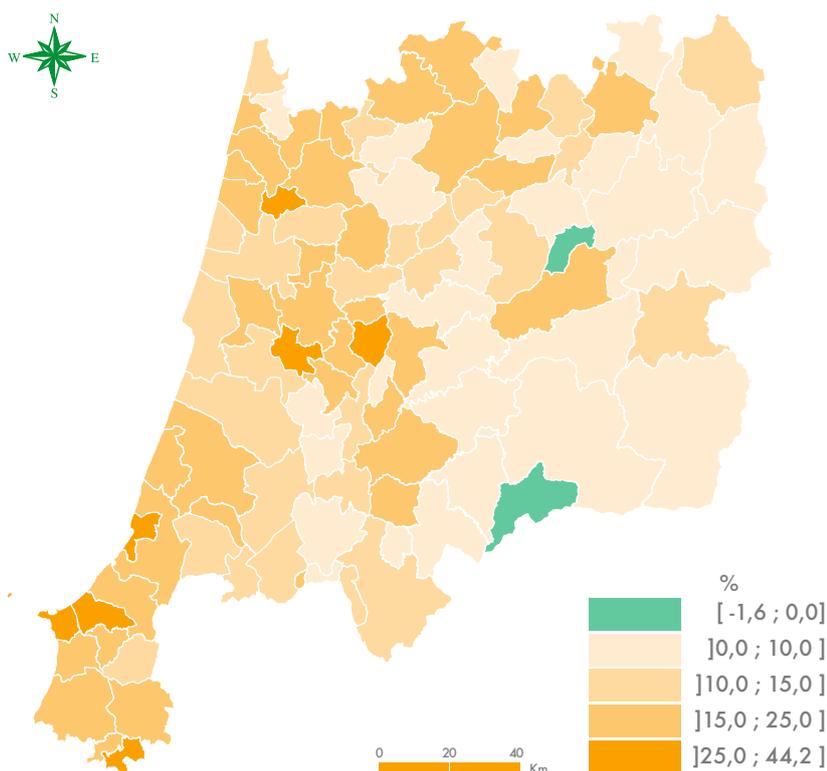
	Portugal		Região Centro	
	N.º	%	N.º	%
<b>Edifícios</b>	3.543.595	100,0	1.111.682	100,0
<b>Segundo a época de construção</b>				
Antes de 1919	200.298	5,7	55.385	5,0
De 1919 a 1945	294.503	8,3	97.066	8,7
De 1946 a 1970	875.814	24,7	288.036	25,9
De 1971 a 1990	1.139.090	32,1	359.615	32,3
De 1991 a 2011	1.033.890	29,2	311.580	28,0
<b>Segundo o número de alojamentos</b>				
Com 1	3.089.159	87,2	1.029.267	92,6
Com 2 a 6	308.674	8,7	62.572	5,6
Com 7 a 12	103.754	2,9	15.217	1,4
Com 13 ou mais	42.008	1,2	4.626	0,4
<b>Segundo a utilização do edifício</b>				
Exclusivamente residencial	3.306.299	93,3	1.047.318	94,2
Principalmente residencial	212.389	6,0	57.489	5,2
Principalmente não residencial	24.907	0,7	6.875	0,6
<b>Clássicos construídos estruturalmente para</b>				
Possuir 1 ou 2 alojamentos familiares	3.214.280	90,7	1.051.742	94,6
Possuir 3 ou mais alojamentos familiares	290.696	8,2	48.823	4,4
Outro tipo	38.619	1,1	11.117	1,0

## Crescimento do parque habitacional mesmo em zonas despovoadas do interior da região

À data dos Censos 2011, havia 5,9 milhões de alojamentos no país e 1,4 milhões na Região Centro, dos quais apenas 0,2% são alojamentos coletivos e os restantes 99,8% são alojamentos familiares. Os alojamentos familiares cresceram 16,2% a nível nacional e 15,4% a nível regional entre 2001 e 2011, variações inferiores às observadas na década anterior, entre 1991 e 2001.

A variação do número de alojamentos evidencia um crescimento mais forte no litoral da região tal como acontece com a evolução da população entre os dois últimos Censos. No entanto, apesar deste padrão territorial, a dinâmica de crescimento habitacional é transversal a todo o território regional. Enquanto se assistiu a um decréscimo populacional em 69 dos 100 municípios da região, com um claro despovoamento de todo o interior, no caso dos alojamentos apenas se registou uma diminuição entre 2001 e 2011 em dois municípios: Vila Velha de Ródão e Manteigas. Apesar do crescimento do número de alojamentos ser de facto menos forte no interior do que litoral, isto significa que a dinâmica do setor da construção foi tão forte na última década que superou o despovoamento sentido no interior.

Variação dos alojamentos familiares por municípios da Região Centro, 2001-2011



### 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.

#### Alojamento Familiar

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

#### 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 directo 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).

## Forte aumento dos alojamentos vagos e dos alojamentos de residência secundária na região

### CONCEITOS:

#### Alojamento Familiar Vago

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

#### Alojamento Familiar de Residência Habitual

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

#### Alojamento Familiar de Residência Secundária

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

A dinâmica de crescimento dos alojamentos, em discordância com o decréscimo populacional no interior da região, deixa antecipar uma alteração da estrutura do parque habitacional conhecida em 2001. De facto, os dados dos Censos 2011, evidenciam um aumento claro dos alojamentos familiares de residência secundária e vagos.

Os alojamentos familiares aumentaram entre os dois últimos momentos censitários um pouco mais de 16% em Portugal e 15,4% na Região Centro, aumento este que foi em grande medida suportado pelo crescimento observado nos alojamentos de residência secundária e nos alojamentos vagos. Na região, o aumento do número de alojamentos vagos foi particularmente intenso, tendo crescido 51,5%. Este aumento dos alojamentos vagos e de residência sazonal era já previsível tendo em conta o diferencial positivo entre o número de famílias residentes e o número de alojamentos observado nos vários municípios. É de referir que existem alojamentos vagos e de residência secundária distribuídos por todo o território regional. No litoral da região esta situação deve-se à existência de alojamentos nas zonas balneares para ocupação apenas em períodos de férias. Já no interior esta situação fica a dever-se, em grande medida, à população que saiu desses territórios (por fenómenos de migração no país ou de emigração) mas que manteve os seus alojamentos.

### Variação dos alojamentos familiares segundo a forma de ocupação, 2001-2011

	Portugal	Região Centro
	%	
Total	16,2	15,4
Residência habitual	11,7	7,6
Residência secundária	22,6	21,4
Vagos	35,1	51,5

Na Região Centro, os alojamentos familiares de residência habitual representam agora 61,9% do total de alojamentos destinados às famílias na região quando este peso era de 66,4% nos Censos 2001. A Região Centro é mesmo a segunda região do país com maior peso dos alojamentos de residência secundária e dos alojamentos vagos no seu parque habitacional. Conclui-se assim, com estes novos dados disponíveis, por um crescimento da desocupação do parque habitacional no país e na Região Centro.

### Alojamentos familiares à data dos Censos segundo a forma de ocupação

	2011				2001	
	Portugal		Região Centro		Portugal	Região Centro
	N.º	%	N.º	%	%	
Total	5.865.390	100,0	1.445.107	100,0	100,0	100,0
Residência habitual	3.997.378	68,2	895.208	61,9	70,9	66,4
Residência secundária	1.133.166	19,3	352.991	24,4	18,3	23,2
Vagos	734.846	12,5	196.908	13,6	10,8	10,4

Do total de alojamentos que se encontram vagos, estão disponíveis para arrendar no país cerca de 15% e na região apenas 11,3%, à data dos Censos 2011. Em 33 municípios da região, o peso dos alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos era superior a esta média regional, atingindo os maiores valores nos municípios de Murtosa (26,4%), Belmonte (26,6%) e Nazaré (28,9%).

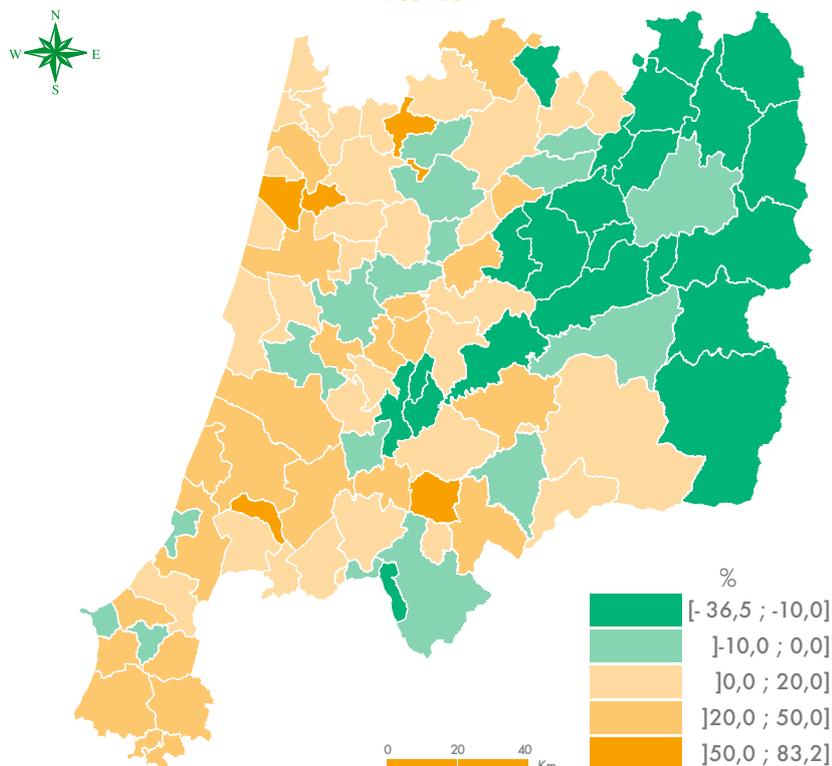
## Arrendamento cresce na região, essencialmente no território litoral

Em 2011, existiam 787 mil alojamentos familiares clássicos arrendados ou subarrendados ocupados como residência habitual em Portugal, dos quais 111 mil estavam localizados na Região Centro. Se no caso do país, os alojamentos arrendados representavam 19,7% do parque habitacional de alojamentos familiares de residência habitual, no caso da Região Centro estes eram apenas 12,4%. No entanto, a média nacional era superada em cinco municípios da Região Centro: Peniche, Nazaré, Aveiro, Coimbra e Covilhã, onde o peso dos arrendamento era mais forte.

Face a 2001, os alojamentos arrendados e subarrendados ocupados como residência habitual aumentaram 9,8% na Região Centro, ou seja, acima do crescimento médio nacional (6,3%). Em termos territoriais, verifica-se que este aumento ocorreu essencialmente no litoral da região, uma vez que a maioria dos decréscimos registados no número de alojamentos arrendados ou subarrendados se observou no interior. As maiores diminuições (superiores a 25%) ocorreram em municípios do interior: Penamacor na Beira Interior Sul e Manteigas e Pinhel na Beira Interior Norte. Aumentos superiores a 50% ocorreram de forma heterogénea pela região: Oliveira do Bairro e Vagos no Baixo Vouga, Vila de Rei no Pinhal Interior Sul, Oliveira de Frades no Dão-Lafões e Batalha no Pinhal Litoral.

O aumento médio do arrendamento e subarrendamento tanto no país como nas várias regiões NUTS II poderá evidenciar uma inversão no paradigma que marcou as últimas décadas relativo ao acesso à propriedade através da aquisição de casa própria.

Varição dos alojamentos arrendados e subarrendados por municípios da Região Centro, 2001-2011



Verifica-se que os alojamentos familiares clássicos arrendados e subarrendados da Região Centro dispõem já, em termos médios, de boas infraestruturas: 99,4% dos alojamentos têm água canalizada, 98,8% têm sistema de drenagem de águas residuais, 97,5% têm instalação de banho ou duche e 37,1% têm lugar de estacionamento. Estas características dos alojamentos da região são muito semelhantes à média das observadas na totalidade dos alojamentos existentes no país.

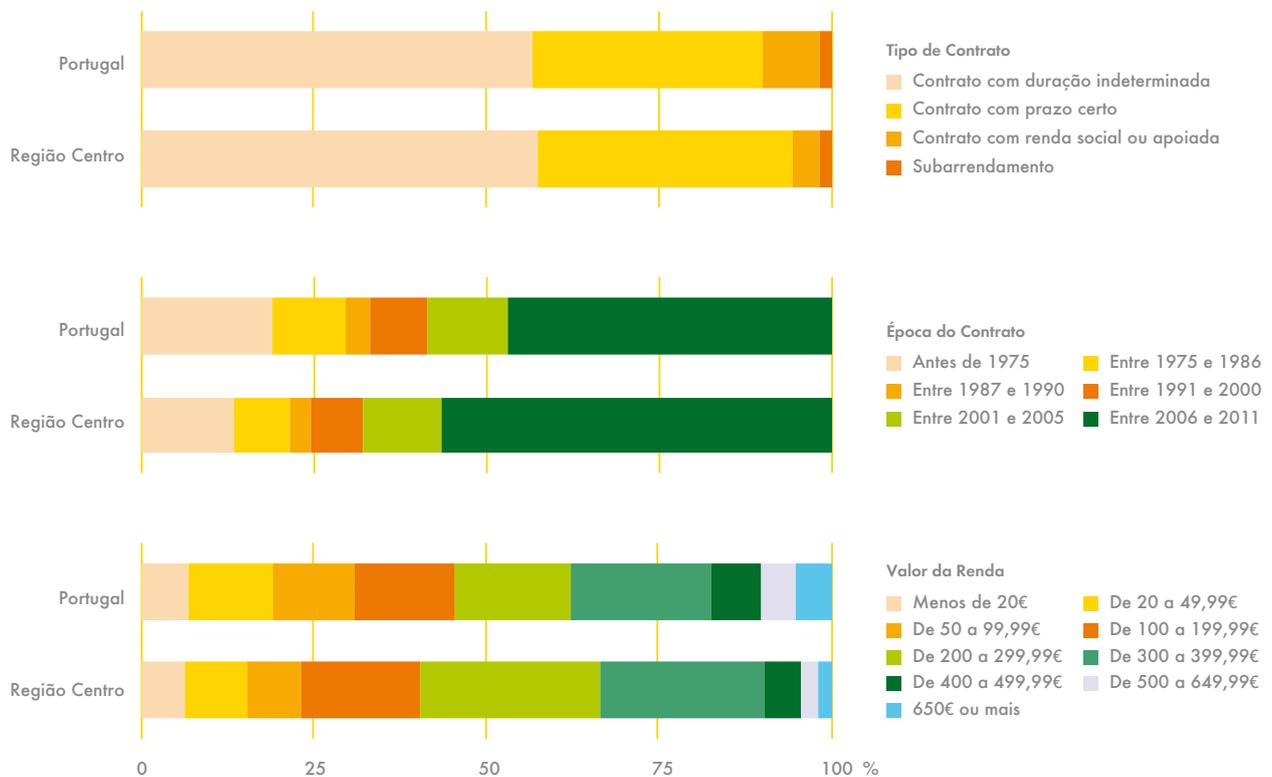
## Contratos de arrendamento da região são de duração indeterminada, recentes e com uma renda média entre 200€ e 300€

Dos 111 mil alojamentos familiares clássicos arrendados ou subarrendados na Região Centro, a maior parte (57,5%) tem contrato com duração indeterminada. Os contratos com prazo certo assumem também grande importância, representando 36,8% do parque dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual da região. Face à estrutura nacional do arrendamento ou subarrendamento por tipo de contrato, verifica-se que a região apresenta um peso superior nos contratos com duração indeterminada e com prazo certo e um menor peso dos contratos com renda social ou apoiada e do subarrendamento.

A maioria dos alojamentos arrendados ou subarrendados respeitavam a contratos posteriores a 2005: 56,6% e 46,9% dos alojamentos da região e do país, respetivamente. Curiosamente, a segunda época de contrato com maior valor de alojamentos arrendados ou subarrendados são os alojamentos mais antigos (anteriores a 1975), quer a nível nacional (18,8%) quer regional (13,3%).

Segundo os dados dos Censos 2011 disponibilizados, as maiores discrepâncias entre as características dos alojamentos arrendados ou subarrendados no país e na região referem-se aos valores das rendas pagas pelos arrendatários ou subarrendatários. Na Região Centro, cerca de metade dos alojamentos arrendados ou subarrendados pagam rendas entre 200€ e 400€ (37% no país). Na região, apenas 9,7% dos alojamentos com contratos de arrendamento têm rendas acima de 400€, enquanto no país esta proporção sobe para 17,5%.

Características dos contratos de arrendamento ou subarrendamento em 2011, na Região Centro e em Portugal



## Grande parte dos alojamentos arrendados é propriedade de entidades privadas e o arrendamento é mais frequente em famílias de pequena dimensão

Em 2011, no país, menos de um quinto dos alojamentos arrendados ou subarrendados são propriedade de entidades não privadas, sendo que na região esta realidade é ainda menos usual com apenas 11%. As autarquias locais são a segunda entidade proprietária mais comum, embora representando apenas 4,9% na região e 9,6% no país.

Quanto às características da família ocupante que se conhecem a partir destes dados pré-provisórios dos Censos 2011, verifica-se que grande parte dos arrendatários tem mais de 50 anos, sendo que mais de 30% têm 60 anos ou mais. Verifica-se também que o arrendamento é uma opção de ocupação por parte de famílias de pequena dimensão. Na região, 27,7% dos alojamentos familiares ocupados como residência habitual são ocupados por famílias unipessoais e 33,3% por famílias com 2 pessoas.

Características da propriedade e da família ocupante dos alojamentos arrendados ou subarrendados em 2011, na Região Centro e em Portugal

