

Sumário executivo

Introdução

Com vista a contribuir para o debate relativo aos desafios que o setor da habitação enfrenta - preços da habitação, acesso à habitação, dinamismo no mercado de arrendamento habitacional ou os ritmos observados na reabilitação de edifícios em diferentes territórios, entre outros - apresenta-se nesta publicação uma análise do parque habitacional português, num contexto em que a política de habitação e de reabilitação tem vindo a ganhar uma maior centralidade na sociedade. É dada particular atenção à situação do parque habitacional português, à luz dos resultados dos Censos 2021.

A análise incidiu sobretudo numa visão conjunta do país, embora para alguns indicadores se tenha optado pela sua desagregação por regiões NUTS III ou por município.

Para analisar a evolução do parque habitacional e da população foram também utilizados dados de Censos anteriores. Para aprofundar temas específicos foram, ainda, utilizados dados estatísticos provenientes de outras fontes.

Após o capítulo de introdução, a publicação está organizada em cinco capítulos nos quais são tratados os temas seguintes:

- Evolução da população, das famílias e dos alojamentos;
- Principais características físicas dos edifícios e dos alojamentos;
- Forma de ocupação, regime de propriedade, entidade proprietária e encargos com a habitação;
- Estimativa das carências habitacionais e da disponibilidade de habitação;
- Necessidades de reabilitação e dinâmica de construção para habitação.

De seguida apresenta-se uma síntese dos principais resultados obtidos em cada um dos capítulos.

Habitação no contexto das dinâmicas territoriais e demográficas

Nas últimas cinco décadas, a dinâmica demográfica de Portugal tem sido caracterizada por períodos de crescimento seguidos por desacelerações e até mesmo declínio populacional. Essa dinâmica foi influenciada por uma variedade de fatores económicos e sociais, com impacto no comportamento demográfico da população.

Entre 1970 e 2021, a população portuguesa registou um crescimento de 20,1%, equivalente a um aumento absoluto de cerca de 1,7 milhões de habitantes. Na última

década, Portugal enfrentou pela primeira vez, em 50 anos, uma diminuição da população. Entre 2011 e 2021, a população reduziu-se em 2,1%, correspondendo a um valor absoluto de menos 219 912 residentes, sendo este declínio populacional resultado do saldo natural negativo verificado na década e na medida em que o saldo migratório, ainda que ligeiramente positivo, não foi suficiente para inverter este decréscimo.

De acordo com os resultados dos Censos 2021, referenciados a 19 de abril, a população residente no país era de 10 343 066 pessoas.

A densidade populacional média do país, em 2021, era de 112,2 indivíduos por quilómetro quadrado, revelando significativas disparidades territoriais. Foram observadas densidades superiores à média nacional em 112 municípios, destacando-se as mais elevadas nos municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto mais especificamente na Amadora (7 210,0 N.º/km²), Porto (5 596,3 N.º/km²), Odivelas (5 577,8 N.º/km²), Lisboa (5 455,2 N.º/km²), Oeiras (3 741,5 N.º/m²), São João da Madeira (2 788,8 N.º/km²) e Matosinhos (2 764,5 N.º/km²). Contrastando com as densidades mais elevadas registadas em certas áreas urbanas, foi no interior do Continente e na faixa litoral na região do Alentejo que se observaram as densidades populacionais mais reduzidas. Os municípios que registaram a menor densidade populacional foram Alcoutim, Mértola, Idanha-a-Nova, Avis e Monforte, oscilando entre 4,4 e 7,1 habitantes por km².

O padrão de litoralização e concentração populacional junto à capital foi reforçado na última década. Em 2021, cerca de 20,1% da população total do país estava concentrada nos sete municípios mais populosos, que ocupavam apenas 1,1% da área do território nacional. No outro extremo, uma proporção semelhante da população (19,8%) residia nos 208 municípios menos povoados, os quais abrangiam aproximadamente 65,8% da área total do país.

Portugal evidencia um padrão consistente de envelhecimento populacional ao longo das recentes décadas, como se pode verificar pelo aumento significativo do índice de envelhecimento. O índice de envelhecimento era de 182,1 pessoas com 65 anos ou mais por cada 100 pessoas com menos de 15 anos em 2021, em comparação com 68,1 em 1991, representando um acréscimo de 114 pontos.

A dinâmica demográfica influenciou a distribuição territorial do edificado e do parque habitacional. Assim, o processo de litoralização a que anteriormente se fez referência repercutiu-se, em termos territoriais, numa maior concentração de edifícios e de alojamentos no litoral e nas zonas metropolitanas. Em 2021, 45,2% dos agregados domésticos privados e 39,1% dos alojamentos familiares clássicos concentravam-se nas regiões das áreas metropolitanas.

Na Grande Lisboa concentrava-se 20,7% do total dos agregados domésticos privados, enquanto os alojamentos correspondiam a 17,9% do total nacional. Já na Área Metropolitana do Porto, os agregados domésticos privados correspondiam a 16,4% e os alojamentos a 14,0% do total nacional. Na Península de Setúbal, os agregados domésticos representavam 8,0% do total, enquanto os alojamentos correspondiam a 7,2% do total nacional.

Os resultados dos Censos 2021 assinalaram um abrandamento do ritmo de crescimento do parque habitacional. No momento censitário, o parque habitacional português era composto por 3 573 416 edifícios clássicos e 5 970 677 alojamentos familiares clássicos, observando-se aumentos de 0,8% e 1,9%, respetivamente, face ao recenseamento de 2011. Este crescimento do parque habitacional foi visivelmente inferior ao verificado em décadas anteriores, em que as taxas de variação foram sempre superiores a 10% para os edifícios, e entre os 16,7% a 25,2% para os alojamentos familiares. A análise da evolução dos alojamentos e dos agregados domésticos privados aponta para uma crescente discrepância entre o número de alojamentos familiares e o número de agregados domésticos privados em Portugal.

No que se refere às estruturas familiares do país, estas têm vindo a tornar-se cada vez mais pequenas e diversas. De uma dimensão média de 3,7 pessoas por família em 1970, transitou-se para uma média de 2,5 pessoas em 2021.

Principais características dos edifícios

Em 2021, o parque habitacional português totalizava 3 573 416 edifícios, dos quais quase metade (49,8%) foram construídos após 1980. A maioria destes edifícios foi construída entre 1981 e 2000 (31,9%), com 17,9% construídos neste século. Apenas 110 784 edifícios foram construídos entre 2011 e 2021, representando 3,1% do total. Destaca-se uma redução significativa nos edifícios construídos antes de 1919, com uma diminuição de 72,9%, e nos edifícios construídos entre 1919 e 1945, que diminuíram em 42,5% desde 1981.

A menor dinâmica de construção na última década refletiu-se no índice de envelhecimento dos edifícios que em 2021 se situava em 747. A distribuição regional revelou disparidades significativas entre as NUTS III, onde o Alto Alentejo se destacou com o parque habitacional mais antigo (2 571), seguido pelo Baixo Alentejo (2 213) e pelo Alentejo Central (2 200). Já as regiões do Cávado (266), Ave (322) e Península de Setúbal (419) apresentaram os índices de envelhecimento mais baixos.

A distribuição dos edifícios em Portugal destacou-se pela predominância dos edifícios de um ou dois pisos, totalizando 83,7% do parque habitacional. Em todas as regiões do país, estes representaram mais de 60% do total, chegando a ultrapassar

95% em algumas regiões. Os edifícios com quatro ou mais pisos eram mais comuns em áreas urbanas, especialmente na Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto e Algarve.

A análise dos Censos 2021 revelou ainda que a grande maioria dos edifícios em Portugal (91,9%), possuía apenas um ou dois alojamentos, com os de um único alojamento a representarem 86,7% do total. Os edifícios com três ou mais alojamentos corresponderam a 8,1%. Na última década, observou-se um aumento de 5,0 p.p. na proporção de edifícios com um único alojamento, enquanto os edifícios com dois ou mais alojamentos diminuíram, especialmente os de dois alojamentos, que se reduziram para apenas 2,4% do total de edifícios construídos entre 2011 e 2021.

Os dados dos censos mostram que a maioria dos edifícios clássicos existentes em Portugal (97,0%) não dispunha de elevador. A proporção de edifícios sem elevador diminuiu à medida que aumentou o número de pisos do edifício, sendo que nos edifícios com quatro ou cinco pisos, a proporção de edifícios sem elevador correspondia a 85,2% e 61,0%, respetivamente. Já nos edifícios com seis pisos, 4,8% não tinham elevador. Na análise dos edifícios sem elevador, por época de construção, verificou-se que todos os edifícios com seis pisos sem elevador foram construídos até 1960.

Os Censos evidenciaram ainda que a maioria dos edifícios em Portugal não apresentava necessidades de reparação, representando 64,2% do total (2 294 590). Adicionalmente verificou-se que a proporção dos edifícios com necessidade de reparações diminuiu à medida que aumentou o grau das reparações necessárias, com 21,8% a necessitar de reparações ligeiras (780 126 edifícios), 9,4% de reparações médias (335 599 edifícios) e 4,6% de grandes reparações (163 101 edifícios).

O estado de conservação dos edifícios melhorou gradualmente ao longo das diferentes épocas de construção, com uma tendência mais acentuada para uma melhoria nos edifícios mais recentes. A proporção de edifícios sem necessidade de reparação era de 42,8% nos edifícios anteriores a 1919, tendo aumentado progressivamente até atingir os 81,6% nos edifícios construídos entre 2011 e 2021. Em sentido inverso, a proporção de edifícios com necessidades profundas de reparação chegou aos 14,9% nos edifícios anteriores a 1919, mas diminuiu progressivamente tornando-se insignificante nos construídos após 2000.

Não se registaram diferenças significativas quanto às necessidades de reparação dos edifícios, considerando o número de pisos. Ainda assim, uma análise mais detalhada da distribuição pelo número de pisos revelou que os edifícios com três pisos são os

que menos apresentaram necessidades de reparação (72,2%), seguidos pelos edifícios com sete ou mais pisos (68,3%).

Principais características dos alojamentos

Em 2021, os alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual eram constituídos maioritariamente por quatro ou cinco divisões (61,6%). Nos alojamentos construídos na última década também se verificou um predomínio dos que tinham 4 ou 5 divisões (54,7%), embora menos acentuado que no total nacional, pois verificou-se um aumento da proporção de alojamentos com 6 ou mais divisões. Face ao total nacional, o número médio de divisões por alojamento foi 4,86, não se registando disparidades significativas entre as NUTS III.

A área útil média dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, foi, em 2021, de 112,5 m². Pouco mais de metade (51,9%) dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, possuía uma área útil entre 60 m² e 119 m². Comparando os alojamentos construídos na última década com o total nacional, verificou-se uma redução da proporção de alojamentos com área útil inferior a 100 m² (-21,4 p.p.), e um aumento dos alojamentos com área útil superior a 200 m² (+13,6 p.p.). Nos edifícios com época de construção posterior a 1960 verificou-se um aumento progressivo dos alojamentos com maior área útil. Comparando os alojamentos em edifícios construídos entre 1946 e 1960 com os construídos entre 2011 e 2021, verificou-se um aumento de 58,4% da área útil média dos alojamentos.

Em 2021, quase metade (46,8%) dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, possuía uma área útil por ocupante entre 30 m² e 60 m². Do total de alojamentos construídos na última década, 53,1% possuíam uma área útil por ocupante entre os 40 m² e os 80 m², o que era superior em 13,1 p.p. à representatividade do mesmo escalão de área no total nacional (40,0%). A média da área útil por ocupante dos alojamentos foi de 50,9 m². Em termos de distribuição regional, não se verificou uma variação significativa. A área útil por ocupante dos alojamentos mais reduzida foi registada na Grande Lisboa, com 47,7 m², e a mais elevada foi registada nas Terras de Trás-os-Montes, com 58,6 m².

Nos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, o tipo de aquecimento utilizado com mais frequência, em 2021, foram os aparelhos móveis (28,4%), seguindo-se as lareiras (21,7%), o aquecimento central (14,0%) e os aparelhos fixos (5,8%). Em quase um terço dos alojamentos (30,2%) não foram utilizados com mais frequência os tipos de aquecimento anteriormente referidos. Em termos de distribuição regional, verificaram-se menores proporções de utilização

com mais frequência de algum tipo de aquecimento nas regiões com clima mais ameno, nomeadamente na Península de Setúbal, na Grande Lisboa, no Algarve e nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

Em 2021, apenas 16,6% dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, dispunham de ar condicionado. Esta proporção aumentou para 36,5% nos alojamentos situados em edifícios construídos entre 2011 e 2021. Em termos de distribuição regional, os municípios do Algarve e Alentejo destacaram-se por apresentarem proporções mais elevadas de alojamentos com ar condicionado. Entre 2011 e 2021, o número de alojamentos com ar condicionado aumentou nos edifícios de todas as épocas de construção.

Mais de metade dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, tinha, em 2021, um ou mais lugares de estacionamento (57,6%). Em termos de distribuição regional, a proporção de alojamentos que não tinham estacionamento ou garagem variou substancialmente nas diferentes regiões do país, sendo a menor proporção registada no Cávado (20,5%), e as maiores proporções registadas na Grande Lisboa e na Península de Setúbal (64,6%). A proporção de alojamentos sem estacionamento ou garagem reduz de 68,4% nos edifícios construídos antes de 1961, para 15,2% nos edifícios construídos entre 2011 e 2021.

Em 2021, cerca de um terço (34,0%) dos alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual eram acessíveis a pessoas em cadeira de rodas. Considerando apenas os alojamentos construídos na última década, a proporção de alojamentos acessíveis aumentou para pouco mais de dois terços (68,2%). Em termos de distribuição regional, as proporções mais elevadas de alojamentos acessíveis ocorriam tendencialmente no litoral norte e centro do país. A proporção de alojamentos acessíveis aumentou de forma gradual nos alojamentos construídos após 1960, passando de 25,0% nos edifícios construídos entre 1946 e 1960, para 68,2% nos edifícios construídos entre 2011 e 2021.

Quase dois terços (63,8%) dos alojamentos familiares clássicos estavam localizados em edifícios sem necessidade de reparações. Dos alojamentos localizados em edifícios com necessidade de reparações, 24,4% tinha necessidade de reparações ligeiras, 8,5% tinha necessidade de reparações médias e 3,3% tinha necessidade de reparações profundas. Entre 2011 e 2021, ocorreu uma diminuição de 10,0% do número de alojamentos situados em edifícios sem necessidade de reparações, e um aumento do número de alojamentos familiares clássicos situados em edifícios com necessidade de reparações médias (+42,8%; +152 805) e ligeiras (+35,6%; +382 165). Os alojamentos ocupados pelos proprietários estavam situados em edifícios com o melhor estado de conservação (71,0% sem necessidade de

reparações). Os alojamentos com menores encargos de aquisição ou menores rendas estavam localizados em edifícios com maiores necessidades de reparação.

Forma de ocupação, regime de propriedade e encargos com a habitação

Dos 5 970 677 alojamentos familiares clássicos que em 2021 constituíam o parque habitacional, 69,4% encontravam-se ocupados como residência habitual (4 142 581 alojamentos). As residências secundárias representavam 18,5% do total de alojamentos (1 104 881 alojamentos) e os alojamentos vagos 12,1% (723 215 alojamentos).

Em termos globais, a análise por região revelou uma tendência para a maior concentração de alojamentos de residência habitual no litoral português, sobretudo nas regiões da Área Metropolitana do Porto e da Grande Lisboa, coincidente com a maior concentração de população residente.

As regiões que apresentavam o menor peso de alojamentos de residência habitual coincidiram com as regiões onde os alojamentos de residência secundária tinham maior relevância, nomeadamente, Alto Tâmega e Barroso (40,1%), Beira Baixa (39,2%), Algarve (38,6%) e Beiras e Serra da Estrela (34,9%).

No que se refere aos alojamentos vagos, com a exceção das regiões do Cávado, Ave e Península de Setúbal, que tinham um peso inferior a 10% (8,6%, 8,7% e 9,6%, respetivamente), todas as restantes regiões variaram a sua representatividade entre 10,0% verificado na Área Metropolitana do Porto e o máximo de 17,4% registado nas regiões do Alto Alentejo e do Médio Tejo.

Dos 4 142 581 alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 2 900 093 estavam ocupados pelo proprietário (70,0%), os restantes 1 242 488 alojamentos encontravam-se em arrendamento (22,3%) ou noutras situações (7,7%).

Dos 2 900 093 alojamentos de residência habitual ocupados pelos proprietários, 38,4% (1 112 875) tinham encargos mensais com a sua aquisição. Considerando os escalões de encargos por compra, verificou-se que em 52,8% dos alojamentos as mensalidades se situavam entre os 200 e os 399 euros.

Quanto aos alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados, analisando os escalões do valor mensal de renda, verificou-se que 61,4% dos alojamentos estavam associados a valores de renda entre os 200 e os 649 euros, sendo o valor médio mensal de renda de 334 €.

Carências habitacionais quantitativas

Em 2021, as carências habitacionais quantitativas existentes em Portugal eram de 136 800 alojamentos, correspondendo a 3,3% do total de alojamentos familiares ocupados como residência habitual. As situações de sobrelotação eram predominantes, ascendendo a 95,5% do total de carências. Com uma representatividade menor, 2,9% do total de carências reportavam-se a alojamentos não clássicos ocupados como residência habitual e 1,6% a agregados domésticos residindo em alojamentos coletivos. As regiões da Grande Lisboa, da Área Metropolitana do Porto, da Península de Setúbal e do Algarve concentravam mais de metade (58,7%) das carências habitacionais quantitativas do país.

Em Portugal, também em 2021, existiam 154 075 alojamentos vagos para venda ou arrendamento sem necessidade de reparações ou com necessidade de reparações ligeiras, deduzidos da margem para funcionar o mercado. Face às carências habitacionais quantitativas, existia uma margem de 17 275 alojamentos imediatamente disponíveis para utilização. Em cerca de metade das regiões, sobretudo localizadas no interior do país, os alojamentos vagos nas condições referidas excediam as respetivas carências habitacionais. Numa situação inversa estavam a Área Metropolitana do Porto e respetivas regiões limítrofes, assim como a Grande Lisboa e a Península de Setúbal, onde se registaram défices de alojamentos vagos, nas condições referidas, face às respetivas carências habitacionais.

Carências habitacionais qualitativas

Em 2021, a proporção de alojamentos sobrelotados representava 12,7% do total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual. Atendendo à evolução intercensitária, verifica-se que a sobrelotação tem vindo a diminuir desde 1991, diminuição essa apenas contrariada no período de 2011 a 2021, em que se verificou uma variação relativa de +17,1%. A sobrelotação foi mais expressiva nas Regiões Autónomas da Madeira (23,3%) e dos Açores (17,4%), assim como nas regiões do litoral de Portugal Continental, respetivamente: Algarve (16,9%), Grande Lisboa (15,9%), Área Metropolitana do Porto (14,0%) e Alentejo Litoral (14,0%).

Reforçando a tendência decrescente verificada nas décadas anteriores, em 2021 apenas 1,4% do total de agregados domésticos privados residia em alojamentos com necessidades de reparação profundas. Não obstante, persistiam insuficiências quanto à acessibilidade aos alojamentos. Em 2021, mais de metade (63,3%) dos alojamentos familiares clássicos ocupados por pessoas com dificuldades em andar ou subir escadas não eram acessíveis a pessoas em cadeira de rodas.

Edifícios e alojamentos com maiores necessidades de reparação

À semelhança do que aconteceu em 2011, em 2021, existiam em Portugal cerca de meio milhão de edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas, representando 14% do total de edifícios que compõem o parque habitacional português. Em 2021, os edifícios construídos entre 1961 e 1980 representavam 30,6% do total nacional de edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas, e os edifícios com 1 ou 2 pisos representavam 94,6% do total de edifícios com estas necessidades. Nas várias regiões do país, a proporção de edifícios com estas necessidades é relativamente homogénea variando entre 9% e 18% do total de edifícios de cada região.

Cerca de metade (48,6%) dos alojamentos familiares clássicos, situados em edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas, eram ocupados como residência habitual. Por sua vez os alojamentos vagos (33,6%) localizados em edifícios com necessidades de reparação médias ou profundas representavam 32,9% do total de alojamentos vagos no parque habitacional português, enquanto os que se encontravam ocupados como residência habitual representavam apenas 8,3% de todos os alojamentos ocupados desta forma. Mais de metade (54,1%) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, situados em edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas, era ocupada pelo proprietário e a esmagadora maioria (92%) era propriedade de particulares.

Dinâmica da construção e da reabilitação para habitação

Em 2021, estima-se que tenham sido concluídos 19 616 fogos em obras de construção nova e 3 906 em intervenções de reabilitação, representando respetivamente 83,4% e 16,6% do total de fogos concluídos nesse ano. O número de fogos concluídos em intervenções de reabilitação aumentou progressivamente depois de 2015, porém foi inferior ao número de fogos concluídos em obras de construção nova. No universo dos fogos concluídos em intervenções de reabilitação entre 2011 e 2021, 69% resultaram de obras de «*ampliação*», 18% de obras de «*alteração*» e 13% em obras de «*reconstrução*».

Nas últimas décadas, a reabilitação de fogos tem sido sobretudo promovida por entidades particulares. A proporção de fogos reabilitados por pessoas singulares representou, em todos os anos, mais de metade do número total de fogos concluídos em intervenções de reabilitação, mas tem vindo a diminuir e foi de 51,5% em 2021. Em contrapartida, a proporção de fogos reabilitados por empresas privadas

tem vindo a aumentar desde 2000, embora com oscilações, representando, em 2021, 47,6% do número total de fogos concluídos em intervenções de reabilitação.

No que respeita à distribuição territorial, o maior número de fogos reabilitados ocorreu nas regiões da Grande Lisboa e da Área Metropolitana do Porto que, em 2021, representaram 53,4% do número total de fogos concluídos neste tipo de intervenção em todo o país. A proporção de fogos concluídos em intervenções de reabilitação no período de 2011 a 2021 aumentou, em todas as regiões do país, relativamente ao período de 2001 a 2011.

Índice

1. Introdução.....	1
1.1 Enquadramento	2
1.2 Objetivo e âmbito	3
1.3 Fontes de informação.....	4
1.4 Organização do documento e convenções de escrita	5
2. Habitação no contexto das dinâmicas territoriais e demográficas	7
2.1 Enquadramento	8
2.2 Evolução e distribuição territorial da população	8
2.3 Estrutura habitacional das famílias	13
3. Caracterização do parque habitacional.....	19
3.1 Enquadramento	20
3.2 Edifícios.....	20
3.2.1 Época de construção	20
3.2.2 Número de pisos.....	23
3.2.3 Número de alojamentos dos edifícios	26
3.2.4 Número de edifícios clássicos segundo a existência de elevador	32
3.2.5 Necessidades de reparação dos edifícios.....	33
3.3 Alojamentos.....	37
3.3.1 Número de divisões.....	37
3.3.2 Área útil.....	40
3.3.3 Área útil por ocupante.....	44
3.3.4 Tipo de aquecimento utilizado com mais frequência	48
3.3.5 Existência de ar condicionado.....	51
3.3.6 Lugar de estacionamento.....	54
3.3.7 Acessibilidade.....	56
3.3.8 Necessidades de reparação.....	59
4. Forma de ocupação, regime de propriedade e encargos com a habitação	65
4.1 Enquadramento	66
4.2 Forma de ocupação dos alojamentos familiares	66
4.2.1 Análise geral.....	66
4.2.2 Alojamentos de residência habitual e secundária	69
4.2.3 Alojamentos vagos.....	74
4.3 Regime de propriedade dos alojamentos	79
4.4 Entidade proprietária.....	88
4.5 Encargos com a habitação	90
4.5.1 Alojamentos ocupados pelos proprietários	90
4.5.2 Alojamentos arrendados	93
5. Disponibilidade e carências habitacionais	99
5.1 Enquadramento	100
5.2 Carências habitacionais quantitativas.....	100
5.2.1 Carências habitacionais globais.....	100

5.2.2	Carências habitacionais face aos alojamentos vagos	105
5.3	Carências habitacionais qualitativas	112
5.3.1	Sobrelotação	112
5.3.2	Agregados familiares em alojamentos com necessidade de reparações profundas	116
5.3.3	Acessibilidade	117
6.	Necessidades de reabilitação e dinâmica de construção para habitação	121
6.1	Enquadramento	122
6.2	Necessidades de reabilitação do parque habitacional	122
6.2.1	Edifícios com maiores necessidades de reparação	122
6.2.2	Alojamentos com necessidade de reparações médias e profundas	126
6.3	Dinâmica da construção e da reabilitação para habitação	128
	Bibliografia de referência	137
	Metodologia	138
	Conceitos	141
	Outras informações	149