



30 de Julho de 2010

Estatísticas da Construção e Habitação

2009

Licenciamento diminui 21,5% e obras concluídas 4,1%

Com base nos dados das Estatísticas da Construção e Habitação, disponibilizados hoje no Portal de Estatísticas Oficiais do INE, é possível concluir que em 2009 o número total de edifícios licenciados registou um decréscimo de 21,5% face ao ano anterior. Ao nível das obras concluídas registou-se um decréscimo de 4,1%. O número de fogos licenciados diminuiu 40,9% face a 2008, sendo esta a maior quebra registada em toda a década 2000-2009.

O total de edifícios reabilitados em 2009, a nível nacional, apresenta um acréscimo de 2,2% face ao ano anterior, traduzindo-se no aumento do seu peso face ao total de edifícios concluídos em cerca de 1,4 p.p..

1. PRINCIPAIS RESULTADOS

- Na última década (2000-2009), o número de edifícios de habitação familiar clássica cresceu 11,1% e o número de fogos aumentou 16,9%;
- Face ao último Recenseamento da Habitação (2001) o número médio de habitantes por fogo diminuiu cerca de 8%, respectivamente de 2,02 para 1,86 e o número de fogos por edifício cresceu 3,8% - de 1,6 para 1,66;
- Em 2009 foram licenciados 30 587 edifícios, correspondendo a 37 758 fogos;
- Os edifícios concluídos em 2009 cifraram-se nos 40 395, correspondendo a 69 073 fogos;
- Em 2009 cerca de 22,1% dos edifícios concluídos foram objecto de obras de reabilitação, o que representa um crescimento de 1,4 p.p. face a 2008 (20,7%);
- Entre 2003 e 2009 os edifícios licenciados em construções novas para habitação familiar viram o seu peso no total diminuir cerca de 12,8 p.p., evidenciando o peso crescente da reabilitação do edificado;
- Em 2009 cerca de 42,6% dos fogos licenciados em construções novas para habitação inserem-se em edifícios de apartamentos, dos quais 38,8% pertenciam à tipologia T3;



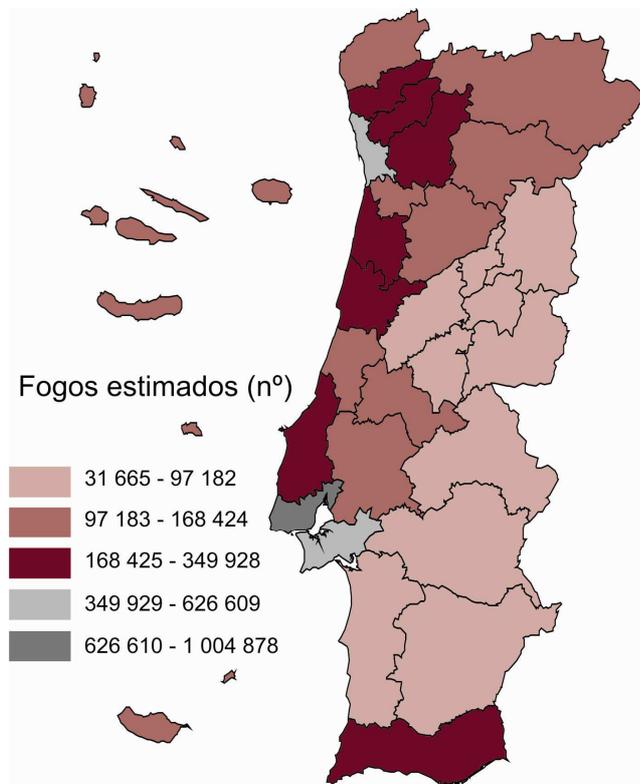
- O sector privado foi responsável por cerca de 98,8% do número total de edifícios concluídos em 2009;
- As moradias concluídas em 2009 demoraram, em média, cerca de 24 meses a serem construídas. Já nos edifícios de apartamentos, o prazo médio de execução rondou os 25 meses;
- Em 2009 celebraram-se em Portugal 205 285 contratos de compra e venda de prédios, o que corresponde a um decréscimo de 14,8% face a 2008;
- O valor médio dos prédios transaccionados registou um acréscimo na ordem dos 1,2%, em comparação com o valor médio registado em 2008;
- O número de contratos de mútuo com hipoteca registou um decréscimo de 30,5% face a 2008, mas o valor médio dos prédios hipotecados cresceu 9,9%: em 2009 o valor médio dos prédios hipotecados era de 140 800 euros.
- O valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção registou, em 2008, um acréscimo de 18,3%, para o qual contribuiu fundamentalmente o crescimento das Obras de Engenharia Civil (que cresceram 25,6% face a 2007);
- As Obras de Engenharia Civil voltaram, em 2008, a representar a maior fatia dos trabalhos realizados pelas empresas de construção, correspondendo a 51,8% do total, face aos 48,2% dos trabalhos em Edifícios;

2. ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

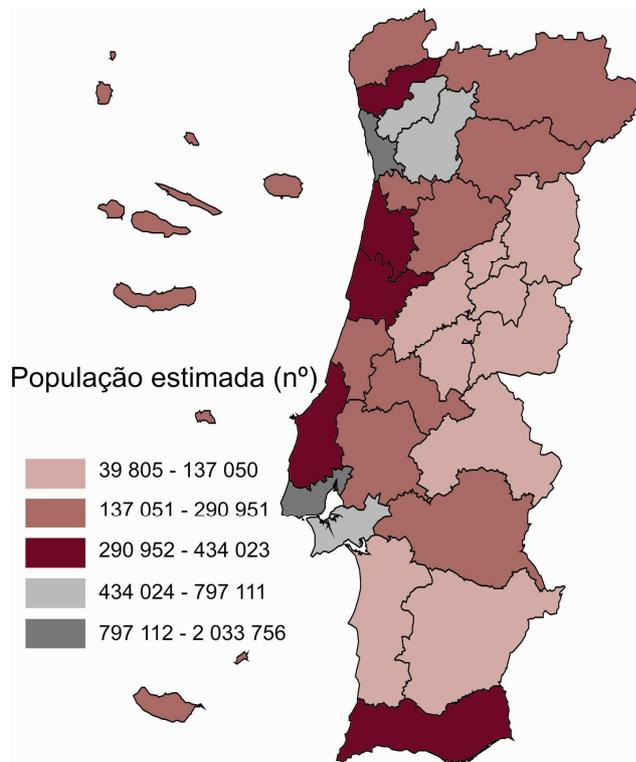
Em 2009, o parque habitacional português estimava-se em 3,5 milhões de edifícios e 5,7 milhões de fogos, registando assim acréscimos, face ao ano anterior, de 0,8% e 1,0% respectivamente.

Em termos do número de edifícios, a região do Norte é dominante: 35,0% do parque habitacional existente no país situa-se nesta região. O Centro representa 31,2% do total de edifícios, enquanto que à região de Lisboa corresponde uma proporção de 12,5%. As restantes regiões representam, em conjunto, menos de 1/4 (cerca de 21,3%) do total de edifícios existentes em Portugal.

Mapa 1 – Estimativa de alojamentos por NUTS III,
2009



Mapa 2 – Estimativa da população residente por
NUTS III, 2009



Comparando a distribuição da estimativa dos alojamentos existentes em 2009, com a distribuição da estimativa da população residente em 31 de Dezembro de 2009 (Mapas 1 e 2), é possível concluir que existe uma relação muito próxima entre a dinâmica populacional e a pressão construtiva. De facto, é no litoral que se concentra grande parte do parque habitacional, mas também onde reside a maioria da população. No entanto, há uma maior dispersão ao nível dos alojamentos em zonas do interior do país, com registos muito baixos ao nível da população, o que reflecte o próprio carácter “imóvel” dos edifícios, face à mobilidade cada vez maior da população, que certamente estará associado a um maior número de residências de carácter secundário e/ou de uso sazonal nas regiões do interior.

A região do Algarve é um caso de espécie, onde a sazonalidade no uso dos edifícios está bem patente, uma vez que a concentração de edifícios é bem superior à população residente, o que indicia a existência de um número elevado de residências secundárias ou alojamentos destinados ao arrendamento periódico.



Analisando a evolução entre o ano de 2001, quando se realizou o último Recenseamento da Habitação, e 2009, é possível verificar que o número total de edifícios cresceu cerca de 8,1%, correspondendo a mais 259 mil edifícios. Em termos regionais, foi a região do Algarve que registou um maior crescimento (11,3%), seguida de perto pela região da Madeira (10,2%). Em oposição, as regiões do Alentejo e do Centro apresentaram as menores variações nesse período, respectivamente com crescimentos médios de 6,4% e 7,5%.

3. OBRAS CONCLUÍDAS: EDIFÍCIOS E FOGOS

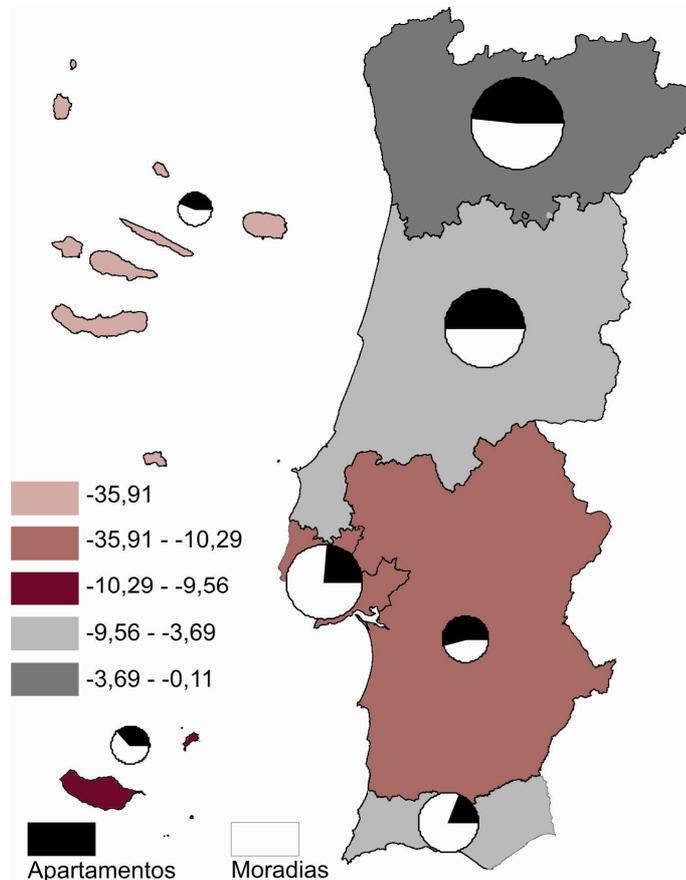
Das 40 395 obras concluídas durante o ano 2009, 64,7% corresponderam a edifícios em construções novas para habitação familiar, dos quais 88,1% eram moradias.

Apesar da grande predominância de edifícios em construções novas (77,9% do total das construções), denota-se que a reabilitação na edificação tem sido uma aposta crescente no sector da construção, com as Alterações, Ampliações e Reconstruções a ganharem importância relativa face aos anos anteriores. Especial destaque deve ser atribuído às regiões dos Açores, do Alentejo, de Lisboa e do Centro, com valores superiores a 22%. Este facto pode resultar, de algum modo, do reconhecimento de que existe uma saturação do mercado de novas habitações, centrando-se agora as empresas de construção no âmbito da reabilitação do edificado.

Em 2009, concluíram-se, em Portugal, 26 147 construções novas para habitação familiar, número inferior ao registado em 2008 (27 624) em cerca de 5,3% do total.

Numa análise por destinos é possível concluir que as obras de Alteração, Ampliação e Reconstrução (por simplificação designadas por obras de reabilitação) têm um maior peso relativo nos destinos que não a habitação. É nas obras destinadas ao Comércio que a reabilitação teve um maior peso no ano de 2009: cerca de 43,2%. A Indústria apresenta também um peso considerável das obras de reabilitação, que corresponderam a 31,0% do total de obras concluídas em 2009 para esse destino.

O número de fogos concluídos no país em 2009 registou um decréscimo de 4,8% relativamente ao ano anterior. Dos 69 073 fogos concluídos, aproximadamente 1/3 localizaram-se na região Norte (31,6%). A região dos Açores é a que apresenta o menor peso relativo no número total de fogos concluídos (2,2%).

Mapa 3 - Edifícios e fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, por NUTS III, 2009

As características do edificado habitacional também revelam padrões regionais específicos: a construção em altura na região de Lisboa (3,2 pisos e 3,6 fogos em média por edifício) contrasta com a construção da região do Alentejo (1,9 pisos e 1,7 fogos em média por edifício) e dos Açores (1,9 pisos e 2,0 fogos, em média, por edifício). É ainda importante reter que a região do Algarve, no que respeita ao número médio de fogos por edifício, regista já um valor superior ao da região de Lisboa (respectivamente 4,0 e 3,6 fogos por edifício).

Cerca de 80,5% dos fogos concluídos em construções novas para habitação no ano de 2009 na região do Algarve, respeitam a edifícios de apartamentos. Nas regiões de Lisboa e da Madeira, os edifícios de apartamentos abarcam, respectivamente, 76,4% e 62,6% do total de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar. As regiões do Alentejo e do Centro são as únicas onde ainda predominam os fogos concluídos em moradias (respectivamente 54,4% e 50,2% dos fogos totais).



4. OBRAS LICENCIADAS: EDIFÍCIOS E FOGOS

Em 2009, foram licenciados 30 587 projectos de obras de edificação ou demolição, dos quais 67,5% corresponderam à construção de novos edifícios. O número de novos edifícios licenciados em 2009 registou uma diminuição de 26,8% em relação a 2008. Todas as regiões do país apresentaram uma variação negativa face a 2008, no que respeita ao número total de edifícios licenciados. Especial destaque para a região dos Açores que registou o maior decréscimo (-35,0%) e para a região Norte que apresentou o maior decréscimo em termos absolutos, equivalente a menos 2 463 edifícios licenciados que no ano anterior.

Do total de obras licenciadas, 69,5% eram edifícios de habitação familiar e o conjunto dos edifícios com destinos “Agricultura e Pesca, Indústria e Comércio” representava 10,5%.

Em 2009, o número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar registou uma diminuição de 40,9% relativamente ao ano anterior. Todas as regiões apresentaram um decréscimo face a 2008, com as maiores quebras a ocorrerem na região da Madeira (-61,9%), dos Açores (-58,5%) e do Algarve (-56,8%). A região Norte foi aquela em que a diminuição relativa foi menor, tendo-se cifrado nos -30,9%. Em termos absolutos, foi a região de Lisboa que registou a maior diminuição face a 2008, com menos 4 726 fogos licenciados.

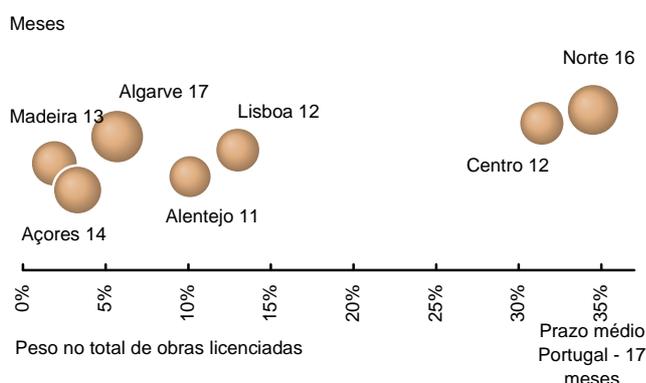
As características dos novos fogos mantêm, ao nível nacional, os parâmetros tradicionais relativamente ao número de divisões (5 divisões e tipologia T3), com excepção da região do Algarve, onde predomina a tipologia T2, registando assim esta região o valor mais baixo de número de divisões por fogo (4,5 quando a média nacional se cifra nas 5,0 divisões por fogo).

O Centro e o Norte continuam a licenciar os fogos de maior dimensão, sendo a Madeira a região onde os fogos licenciados apresentam a menor superfície habitável média (80,1 m²).

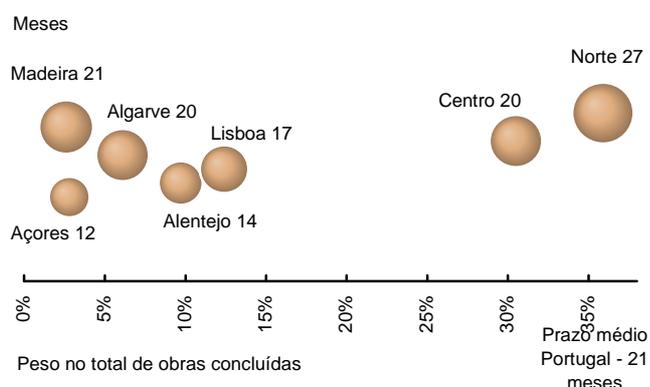
5. PRAZOS MÉDIOS DE EXECUÇÃO DAS OBRAS (PREVISIONAIS E EFECTIVOS)¹

As obras concluídas ao longo do ano de 2009 demoraram cerca de 21 meses na sua construção. Por tipo de edifício, é possível concluir que, em média, os edifícios de apartamentos demoraram mais 1 mês na sua construção quando comparados com as moradias (respectivamente 25 meses e 24 meses). Os edifícios principalmente não residenciais² apresentam um prazo médio de execução de 12 meses.

**Figura 1 - Prazo previsto de execução
- Obras licenciadas em 2009, por NUTS II**



**Figura 2 - Prazo de execução efectivo
- Obras concluídas em 2009, por NUTS II**



Da análise dos desvios entre o prazo previsto e o prazo efectivo, verifica-se que em média o prazo efectivo foi 4 meses superior ao prazo previsto, sendo a região dos Açores a única em que o prazo efectivo foi inferior ao prazo previsto (em 2 meses). As regiões do Norte, da Madeira e do Centro são as que apresentam a maior diferença entre o prazo previsto e o prazo de execução efectivo: no Norte as obras demoraram mais 9 meses a concluir que o previsto e nas outras duas regiões essa diferença foi de 8 meses.

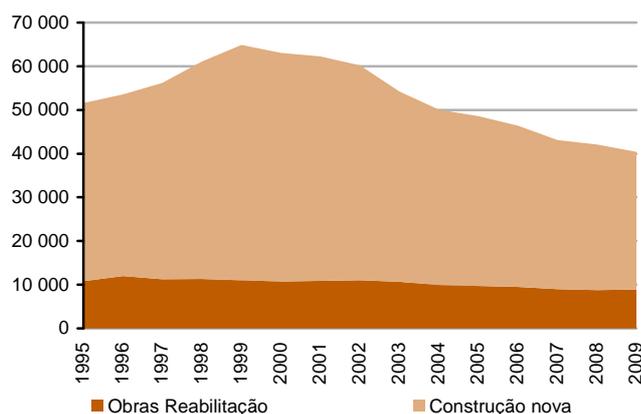
No que respeita às obras iniciadas em 2009, prevê-se que seja a região do Alentejo a concluir mais cedo as suas obras, num prazo médio esperado de 11 meses. Por oposição, é na região do Algarve que se espera que as obras demorem mais tempo a ser concluídas, com uma duração média prevista de 17 meses.

6. REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

Em 2009 foram concluídos 40 395 edifícios em Portugal, sendo que destes, cerca de 8 916 correspondiam a obras de alteração, ampliação e reconstrução, o que significa que 22,1% das obras concluídas respeitam à reabilitação do edificado. Face ao ano de 2008, regista-se um acréscimo de 2,2% do número de edifícios reabilitados, sendo que a maior parte destes (cerca de 66,9%) correspondem a obras de ampliação. As obras de reconstrução correspondem à mais pequena fatia das obras de reabilitação do edificado, com um peso de 14,5% face ao total.

Em Portugal, a evolução das obras concluídas em edifícios (reabilitações do edificado e construções novas) no período de 1995 a 2009, aponta para duas fases de crescimento distintas. Até 2002, assistiu-se a uma relativa estabilidade das reabilitações do edificado e, simultaneamente, a um aumento das construções novas. Apesar de se ter registado uma ligeira quebra das obras de reabilitação do edificado no período de 2001 e 2002, é principalmente a partir de 2003 que se assiste a uma quebra sustentada (apesar de não muito acentuada) deste tipo de obras, associada a uma tendência de diminuição das construções novas. Assim, assiste-se desde 1995 a uma diminuição da importância das obras concluídas de reabilitação do edificado no total de obras concluídas, atingindo a sua expressão máxima de 24,2% em 1996 e um peso mínimo de 15,8% em 2002.

Figura 3 - Reabilitações do edificado e construções novas, Portugal, 1995-2009



Numa comparação entre o número de edifícios para habitação familiar em que foram realizadas obras de reabilitação, com o número de edifícios resultantes de construção nova (também para habitação familiar), é possível concluir que a nível nacional, a proporção entre ambos apresenta um valor médio de 20,6% no período compreendido entre 2001 e 2009, registando-se contudo um aumento progressivo desta proporção nos últimos anos, tendo atingido o seu valor máximo em 2009 (25,1%).

Quadro 1 - Proporção da reabilitação do edificado relativamente às Construções novas de edifícios concluídos para Habitação familiar, 2001-2009

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Portugal	18,7	16,9	18,5	20,3	19,8	21,6	21,8	23,0	25,1
Norte	16,7	15,8	16,8	18,9	17,6	19,5	19,4	20,4	24,0
Centro	22,7	20,0	20,5	20,9	20,9	22,7	21,5	23,8	25,4
Lisboa	4,6	4,8	8,4	11,6	16,1	19,3	23,0	22,9	24,4
Alentejo	30,2	25,8	27,4	30,9	29,0	27,6	26,9	32,9	29,9
Algarve	14,4	15,7	18,7	20,5	16,0	20,1	22,9	22,9	22,7
Reg. Aut. Açores	44,9	27,2	29,2	33,5	28,4	27,2	29,3	22,4	33,2
Reg. Aut. Madeira	23,2	22,3	25,3	24,3	22,8	24,7	21,0	20,8	24,9

Unidade: %

Nas Regiões Autónomas a reabilitação do edificado é relativamente mais expressiva quando comparada com a construção nova, ultrapassando a proporção obtida a nível nacional de forma contínua desde 2001.

7. CARACTERIZAÇÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL

Em 2009 o parque de habitação social distribuía-se por 247 municípios, sendo constituído por cerca de 97 mil fogos e 22 mil edifícios. Os municípios de Lisboa e Porto detinham respectivamente 22 315 e 12 682 fogos, correspondendo a 36% do total.

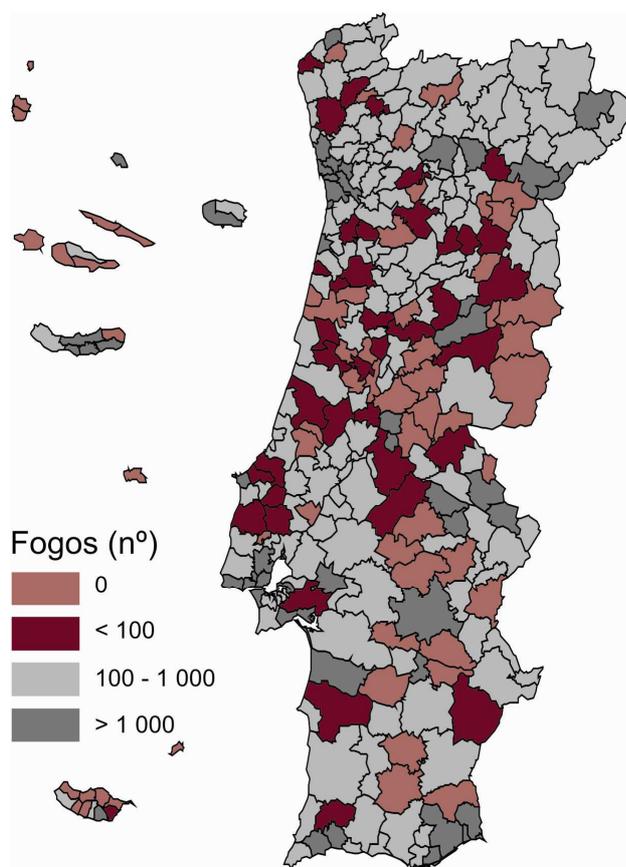
Quadro 2 - Nº de edifícios e fogos de habitação social, por NUTS II - 2009

	Nº total de edifícios	Nº total de fogos	Nº de fogos por edifício
Portugal	22 370	97 299	4,3
Norte	4 616	37 643	8,2
Centro	3 203	6 941	2,2
Lisboa	8 976	41 604	4,6
Alentejo	2 600	4 094	1,6
Algarve	1 338	3 985	3,0
Reg. Aut. Açores	1 545	1 606	1,0
Reg. Aut. Madeira	92	1 426	15,5

Em termos médios nacionais, existiam em 2009 cerca de 916 fogos de habitação social de propriedade municipal por 100 mil habitantes. No entanto a distribuição territorial era heterogénea, verificando-se uma maior concentração em determinados municípios dos quais se destacam o Porto (6 023 fogos por 100 mil habitantes) e Lisboa (4 650 fogos por 100 mil habitantes). O parque de habitação social distribuía-se por 247 municípios, sendo constituído por cerca de 97 mil fogos e 22 mil edifícios.

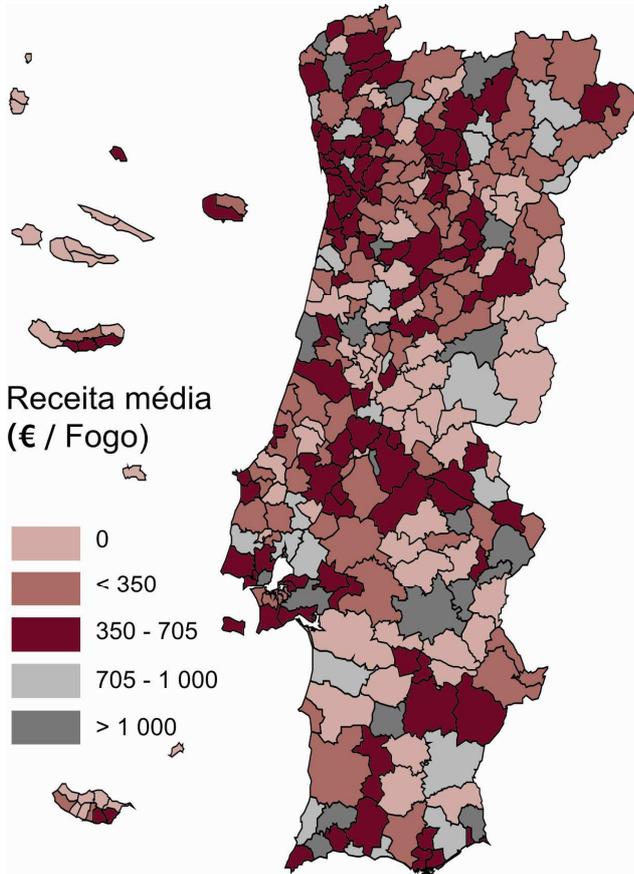
Em média, por cada 1 000 fogos residenciais existentes no território nacional (de acordo com as Estimativas do Parque Habitacional), 17 eram de habitação social de propriedade municipal. Valores acima desta média apenas se registam nas regiões de Lisboa (29,3) e do Norte (20,3). Por outro lado, as regiões do Centro e do Alentejo detinham os menores rácios, contando apenas com 4,9 e 8,8 fogos de habitação social por cada 1 000 fogos residenciais, respectivamente.

Mapa 4 – Nº de fogos de habitação social por 100 mil habitantes, por município, 2009

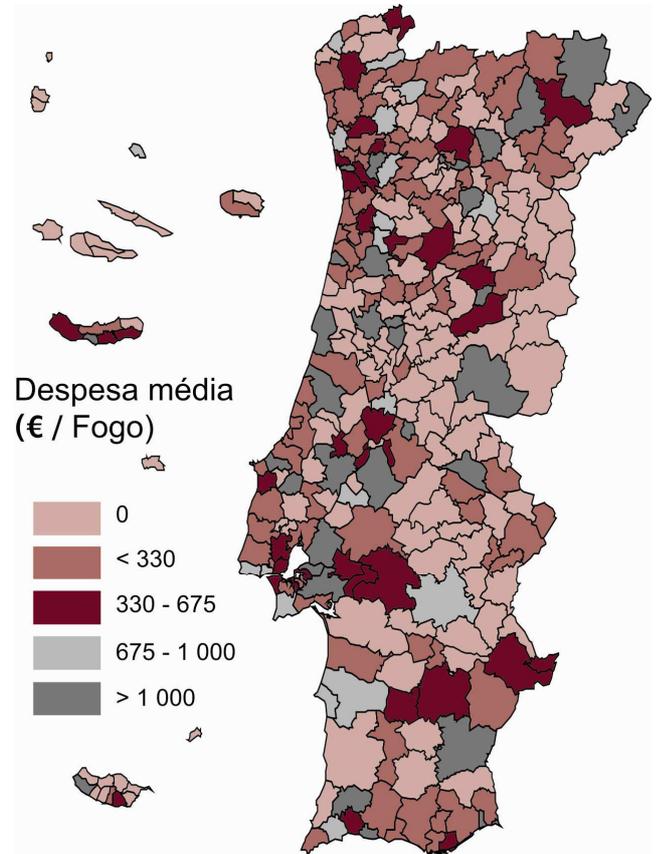


Durante o ano de 2009 os municípios portugueses executaram obras de conservação em 2 284 edifícios (10,2% do total) e procederam à reabilitação de 6 637 fogos (6,8% do total). Este património gerou, em 2009, uma receita média por fogo de 705 euros, entre rendas cobradas e fogos vendidos. Por seu lado a despesa média (incluindo os encargos fixos) ficou-se pelos 676 euros por fogo. Dos municípios com maior peso em termos do número de fogos de habitação social, destaca-se o município de Lisboa, que apresentou um balanço positivo entre receitas por fogo (1 017 euros) e despesas por fogo (420,6 euros), contrariamente ao município do Porto que registou um défice superior a 1 000 euros por fogo (receita de 604 euros e despesa de 1 718 fogos).

Mapa 5 – Receita média da habitação social municipal, 2009 (€/fogo)



Mapa 6 – Despesa média da habitação social municipal, 2009 (€/fogo)





NOTAS EXPLICATIVAS:

¹ O prazo de execução previsional nos edifícios licenciados corresponde ao tempo médio, medido em meses, que medeia entre as datas previstas de início e conclusão das obras.

O prazo de execução efectivo nos edifícios concluídos diz respeito à construção propriamente dita e traduz-se no tempo medido, em meses, entre a data de emissão do alvará de licenciamento e a data de conclusão real da obra.

² Os edifícios principalmente não residenciais correspondem a edifícios em que a maior parte da área útil está afectada a outros fins, que não os da habitação.

Estimativas das Obras Concluídas – Nota metodológica

Com a introdução do Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas em 2004, tendo por base a regulação do conjunto de operações urbanísticas sujeito a procedimentos de controlo administrativo, pretendeu-se melhorar a fiabilidade da informação assente em indicadores e obter atempadamente das Câmaras Municipais a informação referente à Conclusão de Obras, à semelhança do que acontece no Licenciamento de Obras. Contudo, na prática, tal não se verificou e a informação relativa à conclusão de obras é obtida maioritariamente por inquéritos dirigidos aos seus promotores. Este método de recolha origina atrasos substanciais na obtenção da informação, tendo como consequência que os dados definitivos anuais exibem desvios muito significativos em relação aos dados provisórios que são trimestralmente divulgados. Por conseguinte, tornou-se necessário repensar a forma de estimar estes resultados, tendo-se desenvolvido para esse efeito uma metodologia que permite uma divulgação informação assente numa lógica de estimação sujeita aos menores desvios possíveis, que consiste na estimação do prazo efectivo de conclusão de uma obra a partir do seu prazo previsto (ou seja, o prazo que decorre entre a autorização de construção e a conclusão efectiva da obra, e que é obtido na licença), com base num modelo de regressão linear, segundo os diferentes tipos e fins a que se destina a edificação. Deste modo, os dados relativos a Obras Concluídas para os anos de 2008 e 2009 disponibilizados na publicação das Estatísticas da Construção e Habitação 2009 baseiam-se em estimativas.