

Estatísticas da Construção e Habitação

2010

Construção continua em quebra, mas menos intensa do que em 2009

O INE disponibiliza as “Estatísticas da Construção e Habitação” relativa a 2010.

No ano transacto o número total de edifícios licenciados registou um decréscimo de 9,9% face ao ano anterior. Ao nível das obras concluídas registou-se um decréscimo de 6,9%, que foi mais intenso nas construções novas para habitação, (-8,8%). O número de fogos licenciados diminuiu 14,6% face a 2009, enquanto nos fogos concluídos a quebra foi de 13,2%.

O total de edifícios reabilitados em 2010 representa já 23,1% do total de obras concluídas, correspondendo a um crescimento de 1,3 p.p. face a 2009 (21,8%).

1. PRINCIPAIS RESULTADOS

- Na última década (2001-2010), o número de edifícios de habitação familiar clássica cresceu 8,5% e o número de fogos aumentou 12,6%;
- Face ao Recenseamento da Habitação de 2001, o número médio de habitantes por fogo em 2010 diminuiu 8,4%, respectivamente de 2,02 para 1,85 e o número de fogos por edifício cresceu 3,8%, de 1,6 para 1,66;
- Em 2010 foram licenciados 27 775 edifícios, que no total incluíam 32 490 fogos;
- Os edifícios concluídos em 2010 cifraram-se nos 31 887, correspondendo a 50 055 fogos;
- Em 2010, do total de edifícios concluídos 23,1% dizem respeito a reabilitações (Alterações, Ampliações e Reconstruções), o que representa um crescimento de 1,3 pontos percentuais face a 2009 (21,8%);
- Entre 2004 e 2010 os edifícios licenciados em construções novas para habitação familiar viram o seu peso no total diminuir 10,3 p.p., evidenciando o peso crescente da reabilitação do edificado;
- Face ao valor registado em 2004, o número total de edifícios licenciados em 2010 decresceu 47,2% e o número de edifícios licenciados em construções novas para habitação familiar diminuiu 55,7%;
- Cerca de 41,8% dos fogos licenciados em construções novas para habitação inserem-se em edifícios de apartamentos, dos quais 40,3% pertencem à tipologia T3;
- O sector privado é responsável por cerca de 99,0% do número total de edifícios concluídos em 2010;
- As moradias concluídas em 2010 demoraram, em média, cerca de 25 meses a serem construídas. Já nos edifícios de apartamentos, o prazo médio de execução rondou os 27 meses.

- Em 2010 celebraram-se em Portugal 209 189 contratos de compra e venda de prédios, o que corresponde a um acréscimo de 1,9% face a 2009;
- O valor médio dos prédios transaccionados registou um decréscimo na ordem dos 1,3%, em comparação com o valor médio registado em 2009;
- O número de contratos de mútuo com hipoteca registou um decréscimo de 9%, tendo o seu valor médio registado uma quebra de 0,7%: em 2010 o valor médio dos prédios hipotecados foi de 139 831 euros;
- O valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção registou, em 2009, um decréscimo de 5,4%, para o qual contribuiu fundamentalmente a quebra nas obras em Edifícios Residenciais (que diminuíram 28% face a 2008);
- As Obras de Engenharia Civil registaram um acréscimo de 3% em 2009, reforçando assim a sua importância no total dos trabalhos realizados pelas empresas de construção, correspondendo a 53,9% do total (incremento de 2,1 p.p. face a 2008).

2. ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL¹

Em 2010, o parque habitacional português foi estimado em 3,5 milhões de edifícios e 5,8 milhões de fogos

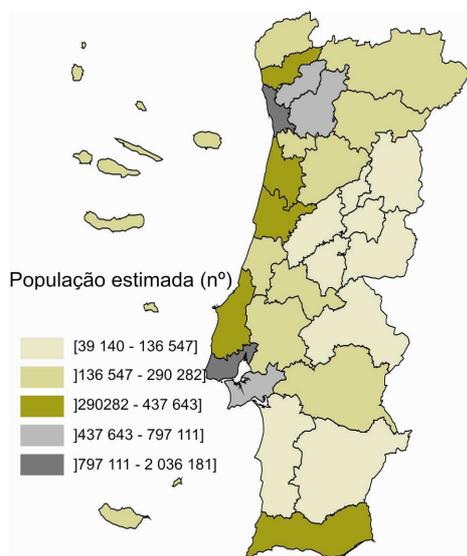
Em 2010, o parque habitacional português estimava-se em 3,5 milhões de edifícios e 5,8 milhões de fogos, registando assim acréscimos, face ao ano anterior, de 0,6% e 0,7% respectivamente.

Em termos do número de edifícios, a região Norte é dominante: 35% do parque habitacional existente no país situa-se nesta região. O Centro representa 31,2% do total de edifícios, enquanto 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.

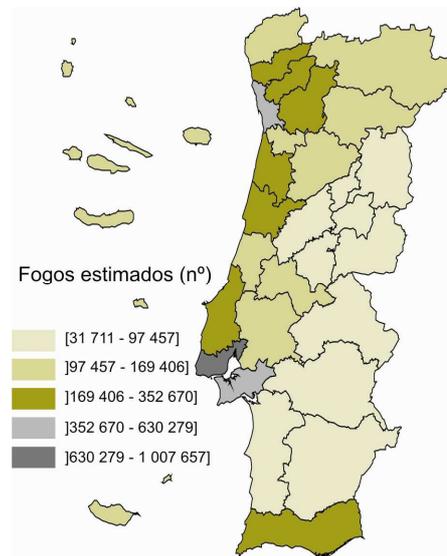
As regiões da Madeira, do Norte e do Algarve registaram o crescimento mais expressivo no número de edifícios

Em termos da variação média anual do número de edifícios clássicos por NUTS II em 2010, coube às regiões da Madeira, do Norte e do Algarve o crescimento mais expressivo em relação à média de Portugal: 0,72%, 0,64% e 0,64% respectivamente. Apesar de registar um crescimento menos acentuado, destaca-se a região de Lisboa com uma taxa de crescimento de 0,56%, mas ainda assim abaixo da média nacional (0,57%). A região do Alentejo foi a que menos cresceu face a 2009, com uma variação de 0,42%.

Mapa 1 - Estimativa de alojamentos por NUTS III, 2010



Mapa 2 - Estimativa da população residente por NUTS III, 2010



Comparando a distribuição da estimativa dos alojamentos existentes em 2010, com a distribuição da estimativa da população residente (em 31 de Dezembro de 2010), 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 associada a um maior número de residências de carácter secundário e/ou de uso sazonal nas regiões do interior.

Especial atenção deve ainda ser dada à região do Algarve, onde a sazonalidade no uso dos edifícios está bem patente, uma vez que a concentração de edifícios é bem superior à da população residente, o que indicia a existência de um número elevado de residências secundárias ou de alojamentos que não se destinam a habitação permanente.

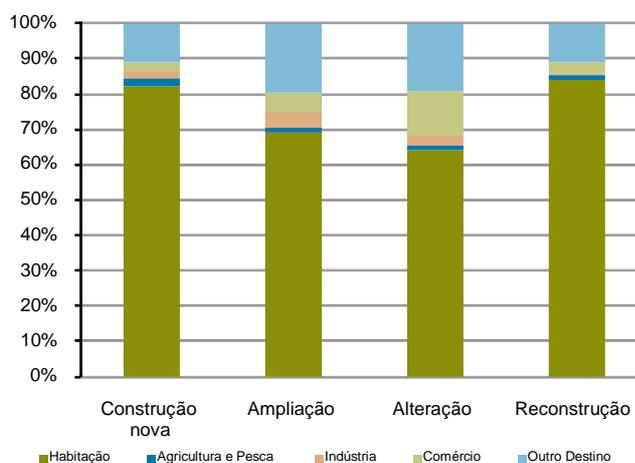
3. OBRAS CONCLUÍDAS: EDIFÍCIOS E FOGOS

A reabilitação na edificação é uma aposta crescente no sector da construção

Em 2010 foram concluídas 31 887 obras, o que corresponde a um decréscimo de 6,9% face ao ano anterior. Cerca de 63% das obras concluídas durante o ano de 2010 corresponderam a edifícios em construções novas para habitação, dos quais 88,9% eram moradias.

Apesar da grande predominância em edifícios em construções novas (76,9% do total das construções), denota-se que a reabilitação na edificação é 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 e do Alentejo com valores superiores a 26% (em termos nacionais, 23,1% das obras concluídas em 2010 respeitavam a reabilitações, face a 21,8% em 2009). 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.

Figura 1 - Edifícios Concluídos por Tipo de Obra, segundo o Destino Portugal – 2010



Em 2010 concluíram-se, em Portugal, 20 082 construções novas para habitação familiar, número inferior em 8,8% ao total registado em 2009 (22 031).

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 2010: cerca de 44,1%. A Indústria apresenta também um peso considerável das obras de reabilitação, que correspondem a 34,9% do total de obras concluídas em 2010 para esse destino.

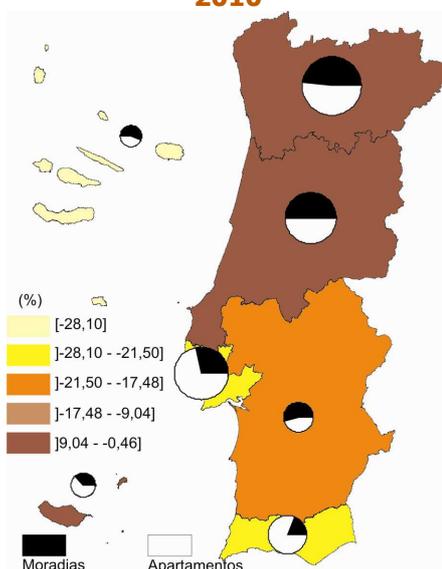
**Quadro 1 - Características dos Edifícios para Habitação Familiar
Construções Novas Concluídas em 2010, por NUTS II**

	Nº de Edifícios	Nº médio de Pisos por Edifício	Superfície média dos Pisos (m2)	Nº médio de Fogos por Edifício
Portugal	20 082	2,4	183	2,2
Norte	7 816	2,4	188	1,9
Centro	5 898	2,3	177	1,9
Lisboa	2 512	3,0	164	3,0
Alentejo	1 605	1,8	180	1,6
Algarve	1 217	2,8	205	3,9
Reg. Aut. Açores	440	1,8	160	1,6
Reg. Aut. Madeira	594	2,5	237	3,0

As características do edificado habitacional também revelam padrões regionais específicos: a construção em altura na região de Lisboa (3,0 pisos e 3,0 fogos em média por edifício) contrasta com a construção nas regiões do Alentejo e dos Açores (ambas com 1,8 pisos e 1,6 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 3,9 e 3,0 fogos por edifício).

As regiões do Alentejo e dos Açores são as únicas onde ainda predominam os fogos concluídos em moradias

Mapa 3 - Edifícios e fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, por NUTS II, 2010



Cerca de 80,2% dos fogos concluídos em construções novas para habitação no ano de 2010 na região do Algarve, respeitam a edifícios de apartamentos. Nas regiões de Lisboa e da Madeira, os edifícios de apartamentos abarcam, respectivamente, 69,3% e 67,5% do total de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar. As regiões do Alentejo e dos Açores são as únicas onde ainda predominam os fogos concluídos em moradias (respectivamente 59,5% e 58,2% dos fogos totais).



O número de fogos concluídos no país em 2010 registou um decréscimo de 13,2% relativamente ao ano anterior. Dos 50 055 fogos concluídos, mais de 1/3 localizaram-se na região Norte (34,5%). A região dos Açores é a que apresenta o menor peso relativo no número total de fogos concluídos (1,7%).

Por tipologias, verifica-se que 45,8% do número total de fogos concluídos em construções novas para habitação pertencem à tipologia T3, esta predominância verifica-se em todas as regiões com excepção das regiões do Algarve e da Madeira. Neste indicador as duas regiões apresentam uma grande assimetria em relação aos valores médios do país, sendo o T2 a tipologia predominante com, respectivamente, 41,1% e 39,9% do total de fogos concluídos em 2010.

4. OBRAS LICENCIADAS: EDIFÍCIOS E FOGOS

O número de edifícios licenciados em 2010 diminuiu 9,9% face a 2009

Em 2010, foram licenciados 27 775 projectos de obras de edificação ou demolição, dos quais 69,4% corresponderam à construção de novos edifícios. O número de novos edifícios licenciados em 2010 registou uma diminuição de 9,9% em relação a 2009. À excepção da região dos Açores (com um acréscimo de 7,1%), todas as restantes regiões do país apresentaram uma variação negativa face a 2009, no que respeita ao número total de edifícios licenciados. Especial destaque para a região de Lisboa que registou o maior decréscimo (-19,9%) e para a região Centro que apresentou o maior decréscimo em termos absolutos, equivalente a um total de menos 923 edifícios licenciados do que no ano anterior.

Do total de obras licenciadas em 2010, 70,4% eram edifícios de habitação familiar e o conjunto dos edifícios com destinos "Agricultura e Pesca, Indústria e Comércio" representava 7,4%.

Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar diminuíram 9,3% face a 2009

Em 2010, o número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar registou uma diminuição de 9,3% relativamente ao ano anterior. À excepção dos Açores e de Lisboa (com acréscimos respectivamente de 30,7% e 2,2%), todas as restantes regiões apresentaram um decréscimo face ao ano anterior, com as maiores quebras a ocorrerem na região do Algarve (-29%), da Madeira (-19,1%) e do Norte (-16,9%). Em termos absolutos, foi a região dos Açores que registou o maior acréscimo face a 2009, com mais 216 fogos licenciados, enquanto a região Norte registou o maior decréscimo, com menos 1 650 fogos licenciados.

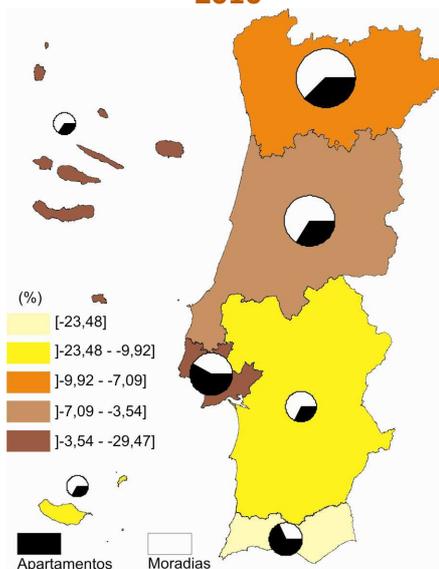
**Quadro 2 - Características dos Fogos
Licenciados em Construções Novas para Habitação Familiar em 2010, por NUTS II**

	Nº de Fogos	Superfície habitável média (m ²)	Nº médio de Divisões	Superfície habitável média por Divisão (m ²)
Portugal	24 710	106,5	5,0	21,3
Norte	8 124	112,4	5,1	21,9
Centro	6 929	107,4	5,0	21,5
Lisboa	4 798	107,6	4,9	21,7
Alentejo	1 691	105,5	5,1	20,7
Algarve	1 741	90,3	4,5	20,2
Reg. Aut. Açores	919	89,2	4,9	18,0
Reg. Aut. Madeira	508	78,6	4,8	16,5

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). As regiões do Norte, Centro e Lisboa continuam a licenciar os fogos de maior dimensão, sendo a Madeira a região onde os fogos licenciados apresentam a menor superfície habitável média (78,6 m²).

Na região de Lisboa dominam os fogos licenciados em edifícios de apartamentos (59,8%), enquanto no Alentejo 72,5% dos fogos licenciados são em moradias

Mapa 4 - Edifícios e fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, por NUTS II - 2010



A distribuição de fogos licenciados por tipo de edifício apresenta em 2010 um aumento do peso das construções novas em habitação familiar face a 2009, com um acréscimo de 4,5 p.p. (de 71,6% para 76,1%). Apenas as regiões do Norte, Alentejo e Algarve registaram uma quebra no peso dos fogos licenciados em construções novas para habitação face ao total, entre 2009 e 2010. Em termos relativos, a região em que as construções novas para a habitação familiar têm um menor peso face ao total do licenciamento é a região Norte com 71,3%. É de destacar a região de Lisboa que viu o peso dos fogos licenciados em construções novas para habitação aumentar se forma significativa em 2010, passando a representar 78,2% do total, face a 51,6% em 2009.

Na distribuição dos fogos por tipo de edifício, continuam a ser as regiões do Algarve (65,7%) e de Lisboa (59,8%) a apresentar uma maior proporção de fogos em construções novas para habitação familiar, licenciados em edifícios de apartamentos. Nas regiões do Alentejo (72,5%), da Madeira (67,1%), do Norte (66,1%), dos Açores (65,2%) e do Centro (60,9%) a proporção de fogos licenciados em moradias é predominante.

5. PRAZOS MÉDIOS DE EXECUÇÃO DAS OBRAS (PREVISIONAIS E EFECTIVOS)²

Em 2010 as obras demoraram, em média, 22 meses a ser concluídas. O esperado era que demorassem 17 meses

As obras concluídas ao longo do ano de 2010 demoraram cerca de 22 meses na sua construção. Por tipo de edifício, é possível concluir que, em termos médios, os edifícios de apartamentos demoraram mais 2 meses na sua construção quando comparados com as moradias (respectivamente 27 meses e 25 meses). Os edifícios principalmente não residenciais³ apresentam um prazo médio de execução de 12 meses.

Figura 2 – Prazo previsional de execução – Obras licenciadas em 2010, por NUTS II

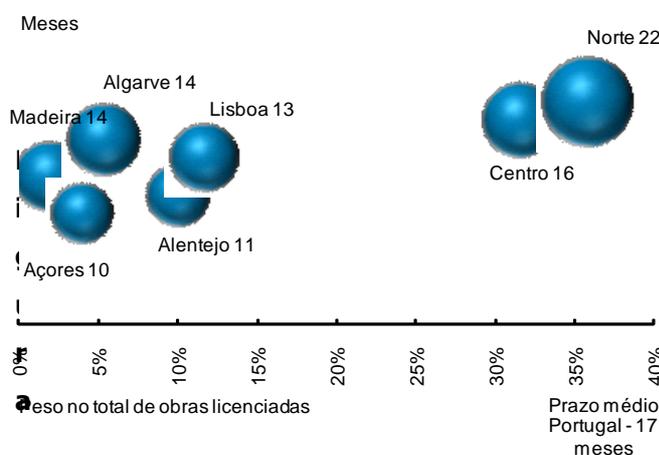
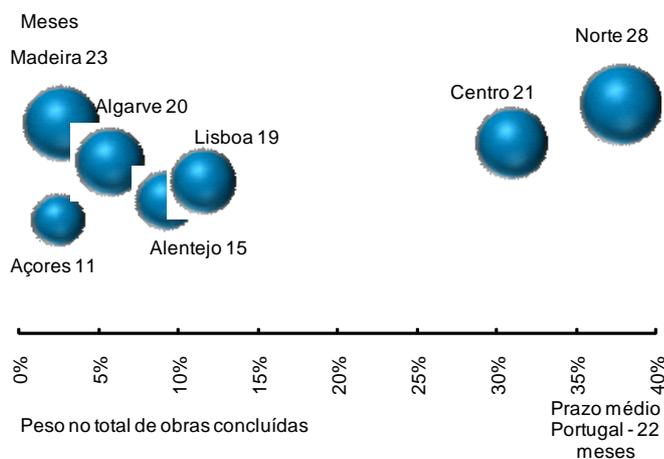


Figura 3 – Prazo de execução efectivo – Obras concluídas em 2010, por NUTS II



2

Da análise dos desvios entre o prazo previsional e o prazo de execução efectivo, verifica-se que em média o prazo efectivo foi 5 meses superior ao prazo previsional, e em todas as regiões NUTS II do país o prazo efectivo foi superior ao prazo previsional. A região da Madeira foi a que apresentou a maior diferença entre o prazo previsional e o prazo de execução efectivo, num total de 9 meses.

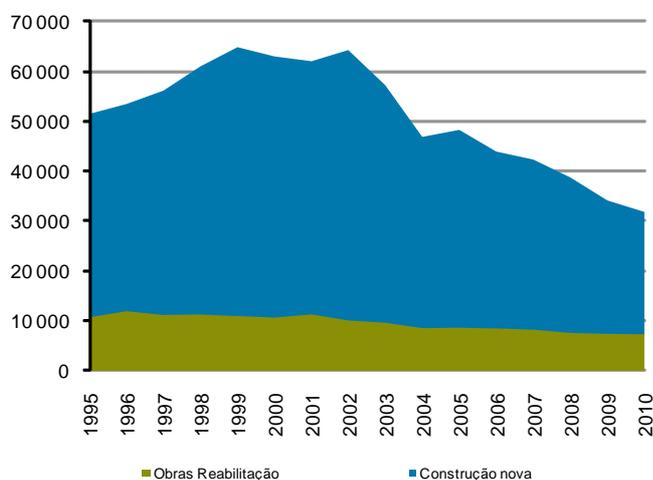
Em termos regionais, é na região dos Açores que os prazos médios de execução efectivos são mais curtos, com cerca de 11 meses de duração. Por oposição, aparece em 2010 a região Norte com um prazo médio de 28 meses.

No que respeita às obras iniciadas em 2010, prevê-se que de igual modo seja a região dos Açores a concluir mais cedo as suas obras, num prazo médio esperado de 10 meses. Por oposição, é na região Norte que se espera que as obras demorem mais tempo a ser concluídas, com uma duração média prevista de 22 meses.

6. REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

Em 2010 cerca de 23,1% das obras concluídas respeitavam à reabilitação do edificado, o que corresponde a uma quebra de 1,1% face a 2009. Cerca de 67,9% correspondem a obras de ampliação

Figura 4 – Reabilitações do edificado e construções novas, Portugal, 1995-2010



Em 2010 foram concluídos 31 887 edifícios em Portugal, sendo que destes cerca de 7 372 correspondiam a obras de Alteração, Ampliação e Reconstrução, o que significa que 23,1% das obras concluídas respeitavam à reabilitação do edificado. Face ao ano de 2009, registou-se uma quebra de 1,1% do número de edifícios reabilitados, sendo que a maior parte destes (67,9%) correspondiam a obras de Ampliação. As obras de Reconstrução correspondem à mais pequena fatia das obras de reabilitação do edificado, com um peso de 3,3% face ao total.

Em Portugal, a evolução das obras concluídas em edifícios (reabilitações do edificado e Construções novas) no período de 1995 a 2010, aponta para duas fases de crescimento distintas. Até 2002, assistiu-se, em Portugal, a uma relativa estabilidade das reabilitações do edificado e, simultaneamente, a um aumento das Construções novas. Apesar de se ter já 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. Deste modo, e mais em resultado da quebra das Construções novas, tem-se verificado uma crescente importância relativa das reabilitações face ao total de obras concluídas.

Quadro 3 – Proporção da reabilitação do edificado relativamente às Construções novas de edifícios concluídos para Habitação familiar, 2001-2010

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Portugal	18,7	16,9	18,5	20,3	19,7	21,6	21,8	21,4	24,0	25,7
Norte	16,7	15,8	16,8	18,9	17,6	19,5	19,3	18,7	22,2	23,8
Centro	22,7	20,0	20,5	21,0	20,8	22,6	21,5	22,1	24,8	25,4
Lisboa	4,6	4,8	8,4	11,7	16,1	19,3	22,9	21,2	23,7	25,0
Alentejo	30,2	25,8	27,5	30,9	29,0	27,6	26,8	30,8	28,5	33,8
Algarve	14,3	15,7	18,7	20,6	16,1	20,2	23,1	20,8	22,5	27,3
Reg. Aut. Açores	44,9	27,1	29,2	33,4	28,5	27,1	29,1	21,6	31,2	34,8
Reg. Aut. Madeira	23,1	22,3	25,2	24,4	22,8	24,9	20,9	21,1	23,9	25,9

No Alentejo e nas Regiões Autónomas a reabilitação do edificado é relativamente mais expressiva quando comparada com a Construção nova, ultrapassando de forma contínua desde 2001 a proporção obtida a nível nacional.

NOTAS EXPLICATIVAS

1. Com a realização de uma nova edição do Recenseamento da Habitação (Censos 2011), será necessário proceder a uma calibragem e a um reajustamento da série das Estimativas do Parque Habitacional de 2001 a 2011, para que a informação intercensitária estimada fique coerente com os resultados dos recenseamentos. Contudo, essa calibragem apenas será efectuada quando estiverem disponíveis os resultados definitivos dos Censos 2011. Deste modo, as Estimativas do Parque Habitacional para o ano de 2010, divulgadas na presente publicação, não estão ainda coerentes com os resultados preliminares dos Censos 2011, entretanto disponíveis no Portal de Estatísticas Oficiais do INE.
2. O prazo de execução nos edifícios licenciados diz respeito ao prazo previsional de execução da obra e corresponde ao tempo, medido em meses, que medeia as datas previstas de início e conclusão das obras.

O prazo de execução 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 (com base nos dados declarados e não nas estimativas).
3. 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 2002, 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 exibam 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 trimestral através de informação assente numa lógica de estimação sujeita aos menores desvios possíveis, que consiste na estimação do prazo efectivo