



Estatísticas da Construção e Habitação 2015

FICHA TÉCNICA

Título | Estatísticas da Construção e Habitação 2015

Editor | Instituto Nacional de Estatística, I. P.

Av. António José de Almeida

1000-043 Lisboa

Portugal

Telefone: 21 842 61 00 | Fax: 21 845 40 84

Presidente do Conselho Diretivo | Alda de Caetano Carvalho

Design e Composição | Instituto Nacional de Estatística, I. P.

ISSN | 0377-2225

ISBN | 978-989-25-0357-8

Periodicidade | Anual



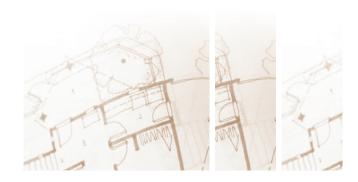


O INE, I. P. na Internet

www.ine.pt

© INE, I. P., Lisboa · Portugal, 2016

A reprodução de quaisquer páginas desta obra é autorizada, exceto para fins comerciais, desde que mencionando o INE, I. P., como autor, o título da obra, o ano de edição e a referência Lisboa-Portugal.



NOTA INTRODUTÓRIA

A presente publicação insere-se na série anual das Estatísticas da Construção e Habitação, disponibilizando um vasto conjunto de indicadores sobre a construção e a habitação em Portugal.

Da informação agora disponibilizada, destaca-se a divulgação das Estimativas do Parque Habitacional 1991-2015 e de indicadores sobre Obras Concluídas e Licenciadas, relativos a 2015.

A informação relativa às Obras Concluídas no período 2014-2015, disponibilizada nesta publicação, é produzida com base em estimativas. Deste modo torna-se possível a comparação direta entre diferentes períodos, anteriormente afetada em virtude fundamentalmente dos atrasos nas respostas dos promotores que, após a conclusão das obras, não solicitam o respetivo alvará de autorização de utilização junto das Câmaras Municipais.

Relativamente às Estimativas do Parque Habitacional é importante referir que se alargou em 2006 o modelo de estimação às tipologias dos fogos e por tipo de edifício, pelo que se dá continuidade à divulgação desta informação.

Com a realização de uma nova edição do Recenseamento da Habitação (Censos 2011) foi necessário proceder a uma calibragem e a um reajustamento da série das Estimativas do Parque Habitacional de 2001 a 2011, de modo a assegurar a coerência entre a informação intercensitária estimada e os resultados dos recenseamentos. Esta informação é disponibilizada, ao nível da freguesia, no Portal de Estatísticas Oficiais do INE.

A informação relativa às Operações sobre Imóveis, proveniente da Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça, que resulta do aproveitamento do ato administrativo do registo, junto das Conservatórias do Registo Predial, dos contratos de compra e venda de prédios e dos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, corresponde a 2014, dado que ainda não se encontra disponível a informação relativa a 2015. A sua atualização será posteriormente efetuada no Portal de Estatísticas Oficiais, sob a forma de indicadores estatísticos, com desagregação ao nível do município.

¥

Nesta publicação incluem-se os principais resultados do Inquérito Anual às Empresas de Construção (2014), possibilitando assim uma maior cobertura das estatísticas da Construção e Habitação.

4

É ainda de sublinhar a inclusão nesta publicação de elementos informativos sobre o mercado de habitação em 2015, beneficiando do acesso a dados de natureza administrativa da Autoridade Tributária e Aduaneira, cuja colaboração o INE agradece. Assim, são apresentados resultados sobre vendas de alojamentos familiares, neste caso pela primeira vez, e sobre a evolução de preços dos alojamentos transacionados. Ainda no mesmo domínio, inclui-se informação sobre valores de avaliação de peritos ao serviço de instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação e sobre a evolução dos custos de construção.

Nesta edição, os quadros de resultados são disponibilizados separadamente em ficheiro EXCEL e os resultados são apresentados com uma desagregação geográfica ao nível das regiões NUTS III, para a maior parte das variáveis. Grande parte desta informação está disponível no Portal de Estatísticas Oficiais com desagregação ao nível do município e, para alguns indicadores, atingindo o nível da freguesia.

O INE expressa os seus agradecimentos a todos que contribuíram para a elaboração desta publicação, salientando-se, pela sua colaboração especial, as Câmaras Municipais de todo o país pela informação disponibilizada.

Agradecem-se, igualmente, as críticas e sugestões que os utilizadores entendam dever fazer para melhorar edições futuras.

Julho 2016

[INTRODUCTION]

This publication disseminates the annual series on Construction and Housing Statistics and provides a wide range of indicators on construction and housing in Portugal.

From the set of information now available, we emphasize the Dwelling Stock Estimates 1991-2015 and indicators on Works Completed and Building Permits in 2015.

Data concerning Completed Construction Works are based on estimates for the period 2014-2015, using a methodology that allows the comparison of data between different periods. The late arrival of data from the investing entities, associated with the non-communication of the effectively concluded construction works to the local administration (municipalities), motivated the adoption of an estimating method for the total number of Works Completed.

The Dwelling Stock Estimates include, since 2006, data by dwelling typology and type of building, so a follow-up of these series is included in this publication.

With the new edition of Population and Housing Census for 2011 a calibration and adjustment on Dwelling Stock Estimates was needed, for the period 2001-2011, in order to guarantee the coherence between data on Census year and data for the whole decade. Data with a more refined geographical breakdown (parish) is available on the Portuguese Official Statistics Portal.

Data on Real Estate, based on administrative data provided by the Ministry of Justice (Directorate-General for Justice Policy) and related with purchase and sale contracts of real estate and loan agreements with conventional mortgages, is available in this publication for the year 2014. Data concerning 2015 will be disseminated soon, as statistical indicators on the Portuguese Official Statistics Portal.

Statistical data concerning the Annual Survey on Construction Enterprises (2014) was included and updated, enabling a better coverage of Construction Statistics.

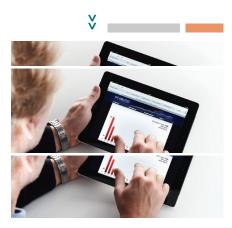
Data on Housing Market presented in this publication include sales of residential dwellings and the evolution of sales prices, based on administrative data from the Portuguese Customs and Taxes Authority. Also figures concerning values of housing bank appraisals and construction costs evolution were included in this edition.

This edition presents the results separately in excel files and data are disseminated with a geographical breakdown to NUTS 3 level, for almost all variables. Data and indicators with a more refined geographical breakdown are available on the Portuguese Official Statistics Portal.

Statistics Portugal is grateful to all those who have contributed to this publication and acknowledges the special collaboration of the local administration (municipalities) for the provision of data.

V

Statistics Portugal also welcomes all suggestions aiming at the improvement of future editions.



SUMÁRIO EXECUTIVO

Em 2015 o número de edifícios cuja construção foi licenciada em Portugal diminuiu 4,2% face ao ano anterior (-5,3% em 2014), tendo sido licenciados 14 917 edifícios, atenuando-se a tendência de redução registada desde 2000.

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser predominantes em 2015, representando 63,7% do total de edifícios licenciados, evidenciando um ligeiro aumento face a 2014 em que este tipo de obra representava 58,2% do total.

As obras para reabilitação de edifícios (obras de alteração, ampliação e reconstrução de edifícios), apresentaram em 2015 um peso de 28,6%, inferior ao ano anterior (33,8%).

Em 2015 o número de fogos licenciados em todos os tipos de obra foi 12 801, o que corresponde a um aumento de 11,1% face ao ano anterior (11 520 fogos em 2014). Para o aumento verificado no número de fogos licenciados contribuiu essencialmente o número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, cuja variação face ao ano anterior foi +19,1%.

Entre os novos fogos continuou a predominar em todas as regiões a tipologia T3, correspondente a 5 divisões.

No que respeita às obras concluídas (e tendo por base as estimativas para o período de 2014-2015), registou-se um decréscimo de 19,2% no número de edifícios concluídos (-12,0% em 2014), correspondendo a 10 972 edifícios. Na sua maioria respeitaram a edifícios residenciais (cerca de 60%), dos quais 68,5% relativos a construções novas.

Também o número de fogos concluídos em 2015 (cerca de 9 mil fogos) registou um decréscimo de 25,7% face ao ano anterior (-21,6% em 2014). Os fogos de construções novas para habitação familiar diminuíram 25,4% (-24,4% em 2014). De uma forma geral, estes mantiveram características semelhantes às dos anos anteriores, com a predominância de tipologias T3 em todas as regiões, com exceção do Algarve, onde predominou a tipologia T2.

Em 2015 existiam em Portugal cerca de 3,6 milhões de edifícios de habitação familiar clássica e 5,9 milhões de alojamentos familiares clássicos (+0,1% face ao ano anterior, em ambos os indicadores).

٧

O número de alojamentos familiares vendidos aumentou significativamente em 2015 (27,4%), em resultado do forte crescimento das vendas de alojamentos existentes e, em menor grau, do aumento das vendas de alojamentos novos. O valor dos alojamentos transacionados em 2015 atingiu um montante próximo dos 12,5 mil milhões de euros, mais 2,9 mil milhões que em 2014 e o respetivo índice de preços continuou a aumentar (3,1%), embora a um ritmo menos intenso que no ano anterior (-1,2 p.p.).

Após um período de quatro anos consecutivos de reduções, 2015 registou um aumento de 7,5% no número de transações de alojamentos novos. Este resultado foi, no entanto, inferior ao verificado para os alojamentos existentes, os quais continuaram a evidenciar uma aceleração no ritmo de vendas (6,5%, 9,8% e 33,6%, em 2013, 2014 e 2015, respetivamente).

O Valor médio de avaliação bancária de habitação acentuou o seu ritmo de crescimento, fixando-se em 2,6%, mais 2,3 p.p. que a taxa atingida em 2014.

O Índice de custos de construção de habitação nova apresentou uma taxa de variação média anual de 0,3% em 2015, menos 0,2 p.p. que a taxa observada em 2014, essencialmente devido ao comportamento da componente mão-de-obra, que registou uma taxa de variação positiva mas a um ritmo inferior ao observado em 2014, dado que o índice dos materiais decresceu pelo segundo ano consecutivo (-0,3% e -0,7% em 2014 e 2015, respetivamente).

Em suma, a generalidade dos indicadores disponíveis para 2015, com algumas exceções importantes como seja a estatística sobre as obras concluídas, aponta para alguma reanimação do mercado habitacional em 2015, muito centrada em alojamentos já existentes, após o declínio observado nos anos anteriores.

EXECUTIVE SUMMARY

In 2015 the number of building permits issued in Portugal decreased by 4.2% vis-à-vis the previous year (-5.3% in 2014), which means that 14,917 building permits were approved, corresponding to a weaker pace in the decreasing trend displayed since 2000.

As in previous years, the majority of building permits aimed at new constructions, representing 63.7% of total permits in 2015, which corresponds to a slight increase vis-à-vis 2014 (58.2%).

Building requalification works (alterations, enlargements and reconstructions) represented 28.6% of total permits in 2015 (33.8% in 2014).

In 2015 the total number of dwelling permits in all types of works was 12,801, corresponding to an increase by 11.1% vis-à-vis the previous year (11,520 dwellings in 2014). This rise was mainly due to the evolution of the new residential dwelling permits, which recorded a 19.1% increase vis-à-vis 2014.

Among the new dwellings the T3 typology dominated in all regions, corresponding to 5 rooms.

The number of works completed (based on the estimates for works completed during the period 2014-2015) decreased by 19.2% vis-à-vis the previous year (-12.0% in 2014), corresponding to 10,972 buildings. The majority were residential buildings (around 60%), of which 68.5% referred to new constructions.

The number of dwellings completed (around 9 thousand) has also decreased 25.7% in 2015 (-21.6% in 2014). Dwellings completed in new constructions for family housing decreased by 25.4% (-24.4% in 2014). They have, in general, kept their characteristics and T3 typology continued to be the most common, except for the region of Algarve, where typology T2 dominated.

The stock house estimates suggest that, in 2015, there were around 3.6 million classic residential buildings and 5.9 million dwellings in Portugal (+0.1% vis-à-vis the previous year, for both indicators).

The number of transacted dwellings in 2015 increased significantly (27.4%), as a result of the sharp rise of existing dwellings and, in a lesser degree, of the increase in the sales of new dwellings. The value of transacted dwellings in 2015 was approximately 12.5 billion Euros, more 2.9 billion Euros than in 2014, and the respective price index kept the upward trend (+3.1%), although with a slower pace (-1.2 p.p. than in 2014).

After a four years period of consecutive decreases, in 2015 an increase of 7.5% was recorded in the transactions of new dwellings. However this result was lower than the one recorded in already existing dwellings, which registered an upward trend in total sales (6.5%, 9.8% and 33.6% respectively in 2013, 2014 and 2015).

V

The Average value of housing bank appraisals kept the upward trend in 2015, corresponding to 2.6% in 2015 (+2.3 p.p. vis-à-vis 2014).

The new Housing construction costs index registered an annual change rate of +0.3% in 2015, less 0.2 p.p. than the annual change rate recorded in 2014, mainly due to the performance of the manpower component that registered a positive annual change rate, however with a slower pace compared to 2014, since the materials index decreased by the second year (-0.3% and -0.7% respectively in 2014 and 2015).

The most part of the indicators available for 2015 (except for some important statistics as the works completed) indicated an upturn in the housing market in 2015, mostly focused in already existing dwellings, after the downward trend recorded in previous years.





SIGLAS, ABREVIATURAS E INFORMAÇÃO AOS UTILIZADORES

Siglas e abreviaturas:

BGE Base Geográfica de Edifícios **CENSOS** Recenseamento Geral da População e Habitação **DGPJ** Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça European Addresses Infrastructure **EURADIN FNA** Ficheiro Nacional de Alojamentos **IABH** Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação IMI Imposto Municipal sobre Imóveis **IMT** Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis INE Instituto Nacional de Estatística, I.P. **IPHab** Índice de Preços da Habitação Km² Quilómetros quadrados m^2 Metros quadrados Иδ Número absoluto Não especificado n.e. Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (2013) **NUTS** OE Operação estatística p.p. Pontos percentuais SIOU Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas T0 (T1, T2, etc.) Tipologia dos fogos, segundo o nº de quartos de dormir

Informação aos utilizadores:

Nesta publicação adotou-se a Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos 2013 (NUTS 2013) estabelecida pelo Regulamento Comunitário (UE) nº 868/2014 da Comissão, de 8 de agosto de 2014 e em vigor desde 1 de janeiro de 2015.

Por questões de arredondamento, os totais podem não corresponder à soma das parcelas. Os dados divulgados nesta publicação, bem como outra informação relativa às Estatísticas da Construção e da Habitação, encontram-se disponíveis no Portal de Estatísticas Oficiais em: www.ine.pt.

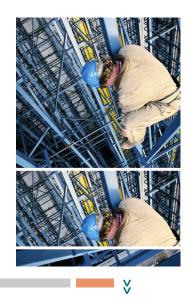




[ÍNDICE]

pág.

- 3 > Nota Introdutória
- 5 > Introduction
- 6 > Sumário Executivo
- 8 > Executive Summary
- 10 > Siglas, abreviaturas e Informação aos Utilizadores
- 13 > Análise de Resultados
- 13 > 1. Sistemas de Indicadores de Operações Urbanísticas SIOU
 - 1.1 Estimativas do Parque Habitacional
 - 1.2 Obras Concluídas
 - 1.3 Obras Licenciadas
 - 1.4 Obras de Reabilidação
 - 1.5 Comparação Regional
- 37 > 2. Operações sobre Imóveis
- 43 > 3. Inquérito Anual às Empresas de Construção
- 47 > 4. Elementos sobre o Mercado de Habitação
- 55 > Nota Metodológica, Conceitos e Definições



ANÁLISE DE RESULTADOS

1. SISTEMA DE INDICADORES DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS - SIOU

1. SISTEMA DE INDICADORES DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS - SIOU

O Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas compreende um vasto conjunto de indicadores estatísticos, dos quais são analisados nesta publicação as estimativas do parque habitacional e as estatísticas do licenciamento e da conclusão de obras de edificação.

A informação referente a 2014 e 2015 relativa às Obras Concluídas, corresponde a estimativas, baseadas essencialmente nos tempos médios de execução das obras.

A série de Estimativas do Parque Habitacional atualizada para o período de 2011 a 2015, já se encontra calibrada e ajustada com os resultados definitivos do Recenseamento da Habitação de 2011 (Censos 2011). Esta série é disponibilizada ao nível de freguesia no Portal de Estatísticas Oficiais do INE.

A análise de resultados a seguir apresentada sobre as Estimativas do Parque Habitacional tem por base a informação relativa a 2015, sendo feita, sempre que se justifique, uma comparação com a informação de anos anteriores, no âmbito da nova série calibrada desde 2011.

A informação sobre o licenciamento e obras concluídas tem por base os dados de 2015 e (quando necessário) a sua comparação com anos anteriores.

A divulgação de informação do SIOU segue a Política de Revisões, que se encontra explicitada no capítulo "Nota metodológica, Conceitos e Definições" constante desta publicação.

1.1 ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

AS TAXAS DE VARIAÇÃO DOS EDIFÍCIOS E ALOJAMENTOS COM CRESCIMENTO EM DESACELERAÇÃO, REGISTANDO UM MÍNIMO DE 0,1% EM 2015

Em 2015, o parque habitacional português foi estimado em 3 586 102 edifícios e 5 926 286 alojamentos, o que corresponde a um acréscimo de 0,1% face a 2014, tanto nos edifícios como nos alojamentos.

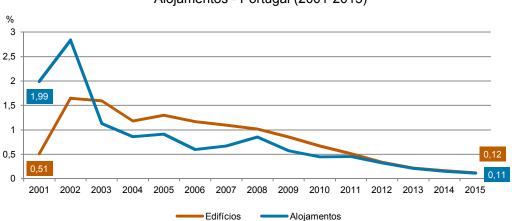


Figura 1.1.1 >> Variação média anual do número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos - Portugal (2001-2015)

Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota 1: Para os anos de 2002 a 2005, os dados relativos aos municípios de Lisboa e Seia, por consequência Portugal, encontram-se sub avaliados por apenas incluírem informação dos proprietários das obras.

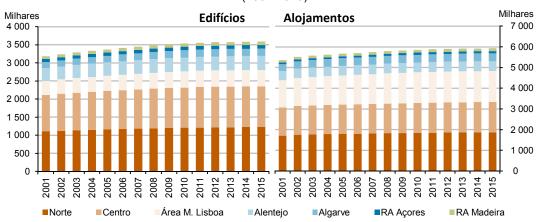
Nota 2: Informação de 2014 e 2015 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

O parque habitacional do país cresceu a uma taxa anual média superior a 1% até 2008. A partir desse ano, as taxas de variação têm vindo a desacelerar, registando um mínimo de 0,1% em 2015.



Entre 2014 e 2015 registou-se um aumento de 4 427 edifícios e 6 763 alojamentos. As regiões do Norte e Centro foram as que mais contribuíram para o aumento do número de edifícios (pesos de 34,2% e 31,4%, respetivamente). Ao nível dos alojamentos três regiões se destacaram em relação às restantes, em termos de peso face ao total: o Norte (31,6%), a Área Metropolitana de Lisboa (25,2%) e o Centro (24,7%).

Figura 1.1.2 >> Número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos, por NUTS II - Estimativas (2001-2015)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota 1: Para os anos de 2002 a 2005, os dados relativos aos municípios de Lisboa e Seia, por consequência Portugal, encontram-se sub avaliados por apenas incluírem informação dos proprietários das obras.

Nota 2: Informação de 2014 e 2015 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Considerando a série entre 2001 e 2015, em que se registou um acréscimo de 12,6% nos edifícios e 10,6% nos alojamentos, o Algarve e a Região Autónoma da Madeira mantiveram-se como as regiões com maiores acréscimos registados nos edifícios (22,4% e 21,2%, respetivamente) e nos alojamentos (18,8% e 20,0%, respetivamente). Acima do crescimento médio nacional, mantiveram-se também a Região Autónoma dos Açores e a Área Metropolitana de Lisboa, com acréscimos de 14,8% e 14,7% nos edifícios e 14,8% e 14,3% nos alojamentos, respetivamente. As restantes regiões registaram crescimentos inferiores à média nacional, tendo o valor mais baixo sido observado no Alentejo, com um acréscimo de 9,7% nos edifícios e 5,1% nos alojamentos.

A região Centro registou o maior aumento no número de edifícios, em termos absolutos entre 2001 e 2015, (+124 mil edifícios), seguida da região Norte (+118 mil edifícios). No que se refere aos alojamentos, a Área Metropolitana de Lisboa foi a região que registou o maior aumento em termos absolutos (+187 mil alojamentos), seguida pela região Norte (+161 mil alojamentos).

A distribuição dos edifícios pelas várias regiões do país não sofreu alterações muito significativas no período 1991-2015.

Em 2015, a região Norte concentrou a maior proporção do parque habitacional do país, com 34,2% dos edifícios e 31,6% dos alojamentos. Segue-se a região Centro onde se localizavam 31,4% dos edifícios mas apenas 24,7% dos alojamentos. À Área Metropolitana de Lisboa correspondiam 12,7% dos edifícios e 25,2% dos alojamentos do país, o que aponta para o claro predomínio da construção em altura nesta região. As restantes regiões representaram, em conjunto, 21,8% do total de edifícios e 18,6% dos alojamentos existentes em Portugal.

Figura 1.1.3 >> Distribuição dos Edifícios e dos Alojamentos, por NUTS II (1991, 2001, 2011 e 2015)

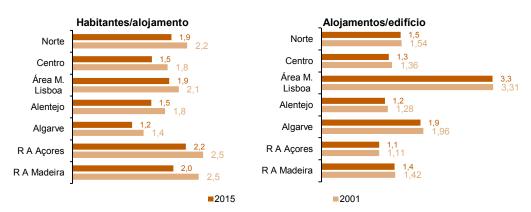
		Edifíc	ios		Alojamentos				
NUTS II	1991	2001	2011	2015	1991	2001	2011	2015	
				%					
Norte	34,2	34,8	34,2	34,2	30,8	31,9	31,5	31,6	
Centro	31,8	31,4	31,4	31,4	25,7	25,4	24,7	24,7	
Área M. Lisboa	12,5	12,4	12,7	12,7	25,5	24,4	25,3	25,2	
Alentejo	11,3	11,1	10,8	10,8	8,9	8,4	8,0	8,0	
Algarve	4,9	5,1	5,6	5,6	5,2	6,0	6,5	6,5	
Reg. Aut. Açores	2,8	2,7	2,8	2,8	2,0	1,8	1,9	1,9	
Reg. Aut. Madeira	2,4	2,4	2,6	2,6	1,9	2,0	2,2	2,2	

Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação de 2015 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Entre 2001 e 2015 não se verificaram alterações significativas no rácio "número de alojamentos por edifício", situando-se em 1,7, comprovando o reduzido peso da construção em altura. Por outro lado, o rácio "número de habitantes por alojamento" registou decréscimos ao longo deste período, evidenciando a potencial diminuição da composição dos agregados familiares.

Figura 1.1.4 >> Número médio de habitantes por alojamento e Número médio de alojamentos por edifício, por NUTS II (2001 e 2015)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional, Estimativas Anuais da População Residente Nota: Informação de 2015 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

As estimativas do Parque Habitacional para 2015 apontavam para uma predominância de alojamentos de tipologia T3 (22,5%). Esta tipologia foi dominante nas regiões Norte, Centro, Alentejo e Região Autónoma dos Açores. Nas restantes regiões predominaram os alojamentos de tipologia T2.

No entanto, continua a não ser possível determinar a tipologia de cerca de 31,5% dos alojamentos do país, pelo facto de não se encontrarem ocupados à data do último Recenseamento Geral da População e Habitação em 2011 (Censos 2011).

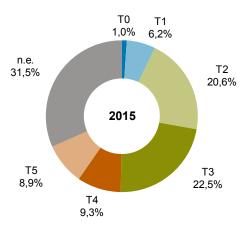
Figura 1.1.5 >> Alojamentos segundo a tipologia, por NUTS II (2015)

NUTS II	Total	T0	T1	T2	T3	T4	T5+	n.e.
NOTOTI				N.º				
Portugal	5 926 286	61 720	363 591	1 219 572	1 333 438	551 355	528 182	1 868 428
Norte	1 871 731	17 671	106 975	359 294	465 239	193 678	201 950	526 924
Centro	1 462 230	10 047	52 097	209 164	318 007	157 393	165 493	550 029
Área M. Lisboa	1 494 239	19 872	133 491	451 070	347 467	111 045	75 288	356 006
Alentejo	473 502	4 931	25 913	87 975	99 731	43 446	40 986	170 520
Algarve	382 451	4 846	23 390	63 900	55 265	20 268	15 737	199 045
Reg. Aut. Açores	111 344	1 613	7 458	18 281	21 697	14 459	18 924	28 912
Reg. Aut. Madeira	130 789	2 740	14 267	29 888	26 032	11 066	9 804	36 992

Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Figura 1.1.6 >> Distribuição do número de alojamentos segundo a tipologia - Portugal (2015)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

1.2 OBRAS CONCLUÍDAS

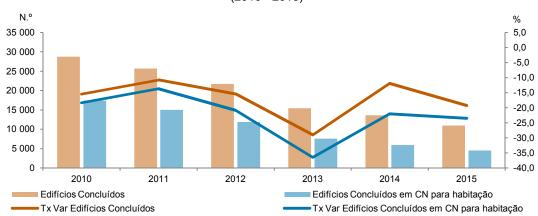
Edifícios

OBRAS CONCLUÍDAS MANTIVERAM DECRÉSCIMO

Em 2015 foram concluídos 10 972 edifícios, o que representa um decréscimo de 19,2% face a 2014. Na sua maioria estes edifícios são residenciais (cerca de 60%), dos quais 68,5% relativos a construções novas.

Das obras concluídas em 2015, 41,2% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, dos quais 92,6% diziam respeito a edifícios principalmente residenciais com um alojamento, 3,8% a edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos e 3,6% a edifícios com três e mais alojamentos.

Figura 1.2.1 >> Edifícios concluídos - Total e em construção nova para habitação (2010 - 2015)



Nota: Informação de 2014 e 2015 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

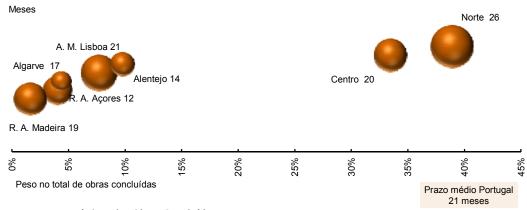
A maior parte das obras concluídas em construções novas, continuaram a ser promovidas por pessoas singulares (54,2%), seguindo-se as designadas "Outras entidades" (onde se incluem as cooperativas de habitação e as instituições sem fins lucrativos) com 35,5% do número de edifícios concluídos em 2015 (+1,3 p.p. face a 2014).

Excetuando os "Outros destinos" (que incluem as convivências e os edifícios para uso geral), o destino Agricultura e Pescas foi, após o destino Habitação (peso de 61,9%, -2,8 p.p. face a 2014), aquele em que mais edifícios de construção nova foram concluídos em 2015 (peso de 8,9%), correspondendo a uma diminuição de 1,2 p.p. face a 2014 (-56 edifícios).

As características dos edifícios concluídos em construções novas para habitação, em 2015 mantiveramse praticamente inalteradas face a 2014, sendo de destacar, nas construções novas para habitação familiar, um ligeiro aumento na área média de habitação por piso (de 178,5 m² em 2014 para 180,1 m² em 2015) e sem alteração do número de fogos por edifício (1,5 em 2014 e 2015).

Em termos de prazos de execução efetivos, as obras concluídas em 2015 demoraram cerca de 21 meses a ser concluídas, tal como em 2014. As obras de construção nova foram as que mais tempo demoraram na sua execução (24 meses), por oposição às obras de alteração (11 meses). Foi na região Norte que o prazo efetivo de execução das obras concluídas em 2015 foi mais longo (26 meses), enquanto na Região Autónoma dos Açores se registou a mais curta duração (12 meses).

Figura 1.2.2 >> Prazo de execução efetivo - Obras concluídas, por NUTS II (2015)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.



OBRAS DE REABILITAÇÃO COM LIGEIRO AUMENTO NO PESO RELATIVO FACE AO TOTAL DAS OBRAS CONCLUÍDAS

As obras concluídas em construções novas continuaram a ser predominantes, representando 66,6% do total de obras concluídas em 2015 (em 2014 representavam 67,3% do total). A importância relativa das obras de reabilitação, no total das obras concluídas, aumentou de 32,7% em 2014 para 33,4% em 2015, embora essa variação se traduza numa diminuição em termos absolutos (3 664 edifícios concluídos em 2015 face a 4 447 edifícios concluídos em 2014).

CONSTRUÇÕES NOVAS PERDERAM CERCA DE 10 P.P. NO SEU PESO RELATIVO, ENTRE 2010 E 2015

No período entre 2010 a 2015 as obras de construção perderam importância relativa. Em 2010 o peso deste tipo de obras representou 76,2% do total das obras concluídas, tendo vindo a registar sucessivos decréscimos até se observar 66,6% em 2015. Em oposição, as obras de ampliação e de reconstrução aumentaram o seu peso relativo nesse período. As obras de ampliação representaram 16,7% do total das obras de edificação concluídas em 2010, enquanto em 2015 corresponderam a 22,8%. Nas obras de reconstrução o aumento foi mais ligeiro, passando de um peso de 2,7% em 2010 para 4,9% em 2015.

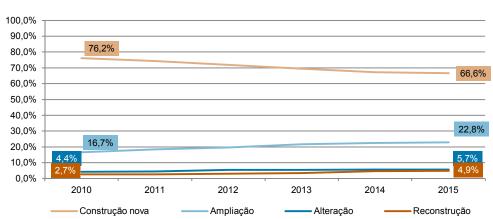


Figura 1.2.3 >> Proporção de edifícios concluídos por tipo de obra (2010 - 2015)

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de, 2014 e 2015 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

As características dos edifícios concluídos não revelaram alterações muito significativas no período de 2010 a 2015. Manteve-se, em 2015, a tendência para diminuição do número médio de pisos e fogos por edifício (respetivamente 1,5 e 0,8 em 2015, face a 2,0 e 1,4 em 2010), e um retorno à diminuição da área média habitável por fogo. Para a evolução destes indicadores contribuiu a predominância dos edifícios concluídos com apenas um alojamento.

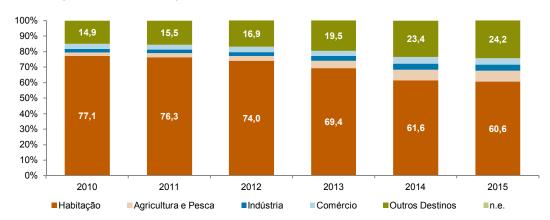
Figura 1.2.4 >> Características dos Edifícios Concluídos (2010 - 2015)

Ano	Pisos por Edifício	Área Habitação por Piso	Fogos por Edifício	Área Habitável por Fogo	Divisões por Fogo	Área Habitável das Divisões	
	N.º	m ²	N.º	m ²	N.º	m ²	
2010	2,0	141,8	1,4	101,4	4,9	20,9	
2011	2,0	131,0	1,2	106,6	4,9	21,7	
2012	1,9	125,0	1,1	106,4	4,9	21,8	
2013	1,8	122,4	1,0	105,0	5,0	21,2	
2014	1,6	123,1	0,9	100,0	4,7	21,3	
2015	1,5	120,7	0,8	97,6	4,6	21,3	

Nota: Informação de 2014 e 2015 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

O destino habitação foi o principal destino das obras concluídas em todo o período de 2010 a 2015, apesar do decréscimo no seu peso relativo, de 77,1% em 2010 para 60,6% em 2015.

Figura 1.2.5 >> Proporção de edifícios concluídos por destino de obra (2010 - 2015)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2014 e 2015 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

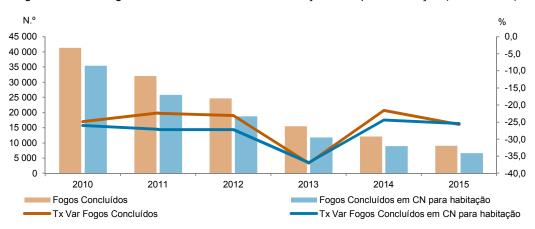
Fogos

EM 2015 MANTEVE-SE A REDUÇÃO DOS FOGOS CONCLUÍDOS

O número de fogos concluídos no país em 2015 (cerca de 9 mil fogos) registou um decréscimo de 25,7% face ao ano anterior (-21,6% em 2014). Os fogos de construções novas para habitação familiar diminuíram 25,4% (-24,4% em 2014).

Dos 6 687 fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, 62,7% encontravam-se inseridos em edifícios principalmente residenciais com um alojamento (+2,5 p.p. face a 2014), 6,5% em edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos e 30,7% em edifícios principalmente residenciais com três e mais alojamentos.

Figura 1.2.6 >> Fogos concluídos - Total e em construção nova para habitação (2010 - 2015)



Nota: Informação de 2014 e 2015 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

De uma forma geral, os fogos concluídos em 2015 mantiveram características semelhantes às dos anos anteriores, com a predominância de tipologias T3 em todas as regiões, com exceção do Algarve, onde predominou a tipologia T2. Em 2015, entre os fogos concluídos em construções novas para habitação 47,7% eram de tipologia T3, 22,5% de tipologia T2, 19,3% de tipologia T4 ou + e 10,6% de tipologia T0 ou T1.

Os fogos concluídos por iniciativa do sector privado (particulares e empresas privadas) diminuíram 32,2% entre 2014 e 2015, representando 59,1% dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar em 2015.

Figura 1.2.7 >> Número de fogos concluídos por tipologia (2010 - 2015)

Ano	Total de	Tipologia								
Allo	Fogos	T0 e T1	T2	T3	T4 e +					
2010	41 368	4 824	10 700	18 221	7 623					
2011	32 097	3 617	7 604	14 507	6 369					
2012	24 679	2 831	6 023	10 758	5 066					
2013	15 531	1 851	3 814	6 675	3 183					
2014	12 176	1 467	3 087	5 114	2 503					
2015	9 042	1 273	2 254	3 904	1 611					

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2014 e 2015 com base nas Estimativas de Obras Concluídas. O total inclui fogos sem tipologia especificada.

No período de 2010 a 2015 verificou-se uma clara predominância na conclusão de fogos de tipologias T3 e T2: as tipologias T3 ultrapassaram sempre 40% enquanto as tipologias T2 se situaram perto dos 25%.

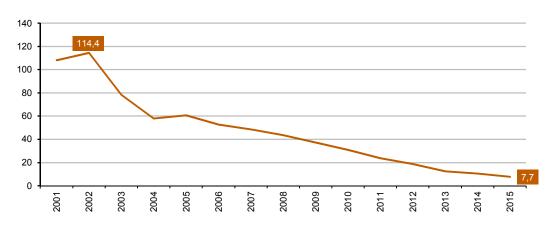
Figura 1.2.8 >> Distribuição dos fogos concluídos por tipologia (2010 - 2015)



Nota: Informação de 2014 e 2015 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

A evolução do Índice de Fogos Concluídos, tendo como referência o número de fogos concluídos em 2000, acompanhou a tendência negativa da construção. O valor mais elevado desde índice ocorreu em 2002 (114,4), após o qual se verificou uma diminuição acentuada até 2004. De 2005 a 2015 este índice tem vindo a baixar continuamente. Em 2015 concluíram-se 7,7% dos fogos que haviam sido concluídos em 2000.

Figura 1.2.9 >> Índice de fogos concluídos (2001 - 2015) (Ano de 2000 = 100)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2014 e 2015 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

1.3 OBRAS LICENCIADAS

Edifícios

OBRAS LICENCIADAS MANTIVERAM DECRÉSCIMO, MAS MENOS ACENTUADO

Em 2015 o número de edifícios licenciados em Portugal diminuiu 4,2 % face ao ano anterior (-5,3% em 2014), tendo sido licenciados 14 917 edifícios, atenuando-se a tendência de redução registada desde 2000.

V

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser predominantes em 2015, representando 63,7% do total de edifícios licenciados, evidenciando um ligeiro aumento face a 2014 em que este tipo de obra representava 58,2% do total.

As obras para reabilitação de edifícios (obras de alteração, ampliação e reconstrução de edifícios), apresentaram em 2015 um peso de 28,6%, inferior ao ano anterior (33,8%). As obras de demolição representaram 7,7% das obras licenciadas em 2015 e 8,0% em 2014.

Figura 1.3.1 >> Edifícios Licenciados - Total e em construção nova para habitação

(2010 - 2015)N.º 30 000 20,0 10.0 25 000 20 000 0,0 15 000 -10,0 10 000 -20,0 5 000 -30.0 -40,0 2010 2011 2012 2013 2014 2015 Edifícios Licenciados Edifícios Licenciados em CN para habitação Tx Var Edifícios Licenciados Tx Var Edifícios Licenciados em CN para habitação

Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

As obras de reabilitação registaram um decréscimo de 19,1%, face a 2014, no número de edifícios licenciados com esta finalidade.

Em 2015, 58,3% dos edifícios licenciados em construções novas eram principalmente residenciais com um fogo, representando um decréscimo de 4,1 p.p. face ao seu peso em 2014 (54,2%).

A menor preponderância da construção em altura, no total do país, continuou a ser bem visível na análise das características dos edifícios licenciados em construções novas para habitação, onde os edifícios com 1 a 4 pisos representaram 98,0% do total. As características dos edifícios licenciados em construções novas para habitação em 2015 mantiveram-se semelhantes às verificadas em 2014, com uma média de 2,0 pisos por edifício, 1,4 fogos por edifício, 5,1 divisões por fogo e a área média das divisões a não ultrapassar os 20,5 m² (o mesmo valor que em 2014).

Os edifícios licenciados por iniciativa do sector privado (particulares e empresas privadas) continuaram a ser preponderantes em 2015 (99,0%, face a 98,4% em 2014), com um aumento de 0,6 p.p. face ao ano anterior.

Do total de edifícios licenciados para construção nova em 2015, 63,1% destinaram-se a habitação familiar. O conjunto dos edifícios com destinos "Agricultura e Pesca" e "Indústria" representou 11,0%.

Espera-se que as obras que foram licenciadas em 2015 demorem, em termos médios globais, cerca de 17 meses a serem concluídas. O prazo de execução previsto nas construções novas e nas reconstruções é o mais elevado (19 meses), por oposição às obras de alteração, que se espera venham a ser concluídas em 10 meses.

A região Norte apresentava o maior prazo de execução previsto (22 meses), por oposição à Região Autónoma dos Açores onde se espera que, em termos médios, as obras que foram licenciadas em 2015 venham a concluir-se em 9 meses.

A análise comparativa com os resultados anteriormente apresentados para as obras concluídas permite identificar alguns desvios entre o prazo de execução previsto e o prazo efetivo (apesar de não se tratarem das mesmas obras: à partida, as obras que foram licenciadas em 2015 não são as mesmas que se concluem nesse ano, dado o prazo médio previsto ser superior a um ano), que a nível nacional rondou os 4 meses.

Em termos regionais, todas as regiões apresentaram prazos de execução efetivos superiores aos previsionais, com os maiores desvios a registarem-se na Região Autónoma da Madeira e na Área Metropolitana de Lisboa: 10 meses. As regiões do Alentejo, Algarve e Região Autónoma dos Açores apresentaram o menor desvio: 3 meses.

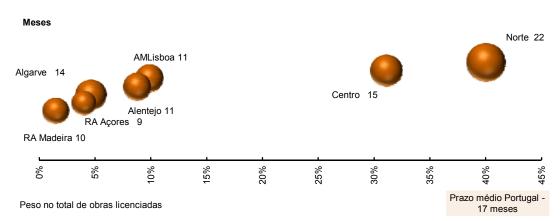


Figura 1.3.2 >> Prazo de execução previsto - Obras licenciadas, por NUTS II (2015)

Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Entre 2010 e 2015 os edifícios licenciados em Portugal reduziram-se em 46,9%, com os edifícios destinados a construções novas para habitação a registaram um decréscimo de 59,9%.

De 2010 a 2014, as obras de construção nova perderam importância relativa, passando de 69,4% em 2010 para 58,2% em 2014. Em 2015 ocorreu um aumento no peso das obras de construção nova para 63,7%. As obras de ampliação cresceram em importância relativa: em 2010 o seu peso era 17,6% face ao total de obras licenciadas, enquanto em 2015 foi 19,6%.

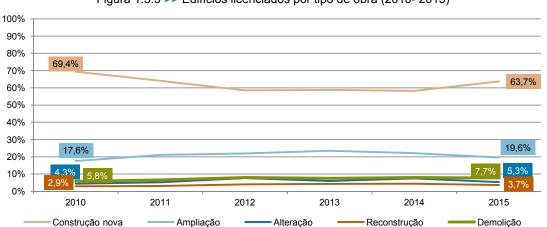


Figura 1.3.3 >> Edifícios licenciados por tipo de obra (2010- 2015)

25

Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Nas características dos edifícios licenciados verificou-se uma diminuição do número de pisos por edifício (1,9 em 2010 para 1,4 em 2015), da área média de habitação por piso (135,6 m² em 2010 para 121,4 m² em 2015), da área habitável por fogo (112,0 m² em 2010 para 88,6 m² em 2015), da área habitável das divisões (24,0 m² em 2010 para 20,2 m² em 2015) e do número médio de divisões por fogo (4,7 em 2010 para 4,4 em 2015).

Figura 1.3.4 >> Características dos Edifícios licenciados para obras de edificação (2010- 2015)

Ano	Pisos por Edifício	Área Habitação por Piso	Fogos por Edifício	Área Habitável por Fogo	Divisões por Fogo	Área Habitável das Divisões		
	N.º	m ²	N.º	m ²	N.º	m ²		
2010	1,9	135,6	1,2	112,0	4,7	24,0		
2011	1,8	126,9	1,0	118,4	4,6	25,8		
2012	1,6	125,4	0,9	102,2	4,2	24,3		
2013	1,4	109,1	0,7	90,2	4,7	19,4		
2014	1,4	106,4	0,7	88,9	4,3	20,6		
2015	1,4	121,4	0,8	0,8 88,6		0,8 88,6 4,4		20,2

Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Fogos

FOGOS LICENCIADOS AUMENTARAM PELA PRIMEIRA VEZ DESDE 2000

Em 2015 o número de fogos licenciados em todos os tipos de obra foi 12 801, o que corresponde a um aumento de 11,1% face ao ano anterior (11 520 fogos em 2014). Em 2014 já se denotara uma atenuação do decréscimo ao nível dos fogos licenciados, com uma diminuição de 1,5% face a 2013 (11 698 fogos licenciados em 2013).

Para o aumento verificado no número de fogos licenciados contribuiu essencialmente o número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, cuja variação face ao ano anterior foi +19,1%.

Quanto às características dos novos fogos, mantiveram-se, a nível nacional e em todas as regiões, os parâmetros tradicionais relativamente ao número de divisões: 5 divisões e tipologia T3.

Dos 8 169 fogos licenciados em construções novas para habitação familiar em 2015, 67,9% respeitaram a fogos em edifícios principalmente residenciais com um alojamento, 5,0% em edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos e 27,1% em edifícios principalmente residenciais com três e mais alojamentos.

As características dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar mantiveram-se muito semelhantes em 2015, face a 2014. Em termos médios os edifícios licenciados continham cerca de 1,4 fogos, cada fogo tinha cerca de 5,1 divisões e cada divisão com uma área média de 20,5 m².

Também ao nível dos fogos licenciados se verificou um domínio dos que eram propriedade de pessoas singulares e empresas privadas, que no seu conjunto detinham 99,6% dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar em 2015 (+0,2 p.p. face a 2014).

Entre 2010 e 2015 o número de fogos licenciados em Portugal diminuiu 61,2% (correspondendo a -20 mil fogos). Esta redução foi 67,3% nos fogos licenciados em construções novas para habitação (correspondendo a -17 mil fogos).

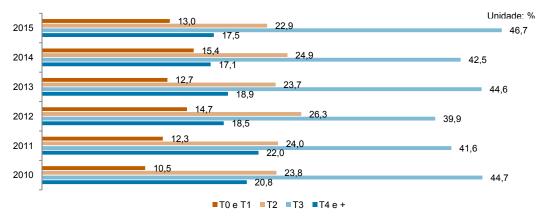
Figura 1.3.5 >> Número de fogos licenciados para obras de edificação por tipologia (2010 - 2015)

Ano	Total de		Tipol	Tipologia				
Allo	Fogos	T0 e T1	T2	T3	T4 e +			
2010	31 397	3 294	7 478	14 043	6 530			
2011	24 804	3 046	5 945	10 311	5 453			
2012	18 164	2 674	4 782	7 253	3 354			
2013	10 744	1 369	2 549	4 797	2 029			
2014	10 310	1 589	2 570	4 384	1 767			
2015	11 345	1 473	2 595	5 297	1 980			

Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edifícação e de Demolição de Edifícios Nota: Excluem-se desta contagem de fogos os que foram licenciados para obras de Demolição.

Quanto às características dos novos fogos, mantiveram-se, ao nível nacional, os mesmos parâmetros relativamente à tipologia dos fogos, sendo que o licenciamento de fogos de tipologia T3 foi sempre dominante no período de 2010 a 2015. Em 2015 representou 46,7% do total de fogos licenciados, enquanto em 2010 representava 44,7%. Seguiram-se os fogos com tipologia T2, que em 2015 representaram 22,9% do total de fogos licenciados, face a 23,8% em 2010.

Figura 1.3.6 >> Distribuição dos fogos licenciados para edificação por tipologia (2010-2015)



Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

A habitação foi o principal destino das obras licenciadas entre 2010 e 2015, embora apresentando uma redução ao longo desse período. Até 2012 o seu peso foi sempre superior a 70%, tendo baixado nesse ano para 66,9% e atingindo o seu peso mais baixo em 2014, ano em que representava 58,8% dos pedidos de licenciamento de obras para edificação. Em 2015 verificou-se uma recuperação no peso do destino habitação, com um aumento de 4,7 p.p. face a 2014 (63,5%).

100% 16,7 90% 18,8 25.4 80% 70% 60% 50% 40% 74,9 71,7 66,9 63,5 59,9 30% 58,8 20% 10% 0% 2010 2011 2012 2013 2014 2015

Indústria

■ Comércio

Outros Destinos

Figura 1.3.7 >> Edifícios licenciados para edificação por destino de obra (2010 - 2015)

Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Agricultura e Pesca

1.4 OBRAS DE REABILITAÇÃO

■ Habitação

Neste subcapítulo apresenta-se uma análise sobre a evolução da conclusão de obras de alteração, ampliação e reconstrução que, em conjunto, se designam por obras de reabilitação de edifícios.

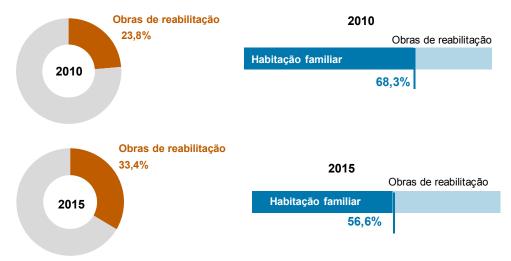
PESO DAS OBRAS DE REABILITAÇÃO NO TOTAL DE OBRAS CONCLUÍDAS MANTEVE TENDÊNCIA CRESCENTE

As obras de reabilitação representaram, em 2015, 33,4% do total de edifícios concluídos (23,7% do total de fogos concluídos).

Apesar da diminuição do número total de obras de reabilitação entre 2010 e 2015 (-3 180 edifícios concluídos e uma taxa de variação média anual de -11,7%), verificou-se um crescimento sucessivo do peso relativo deste tipo de obras, de 23,8% em 2010 para 33,4% em 2015 (cerca de +10 p.p.), em resultado da diminuição do número de edifícios concluídos em construções novas.

Em 2015, cerca de 57% do total de obras de reabilitação destinaram-se a habitação familiar (em 2010 esta proporção foi 68,3%) evidenciando um crescimento do peso dos outros destinos, que não habitação, para estes tipos de obras.

Figura 1.4.1 >> Peso das obras de reabilitação no total de obras concluídas e do destino da habitação familiar no total de obras de reabilitação (2010 e 2015)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

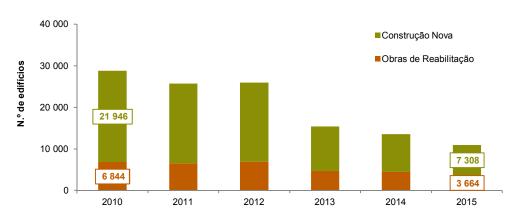
Nota: Informação de 2015 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

ACENTUADO DECRÉSCIMO DAS OBRAS DE REABILITAÇÃO ACOMPANHOU DECRÉSCIMO DAS OBRAS CONCLUÍDAS

A evolução das obras de reabilitação entre 2010 e 2015 registou sucessivos decréscimos, com exceção de 2012, em que se verificou um acréscimo aproximadamente de 6%. Em 2013 assistiu-se a uma diminuição de 32,1%, correspondendo a um total de 4 719 edifícios concluídos resultantes de obras de reabilitação.

Esta tendência decrescente foi também evidenciada pelas Construções Novas, registando uma taxa de variação média anual de -19,7% no período 2010-2015, e atingindo um total de 7 308 edifícios concluídos em 2015 (-20,0% face a 2014).

Figura 1.4.2 >> Evolução das obras de reabilitação e construção nova no total de obras concluídas (2010-2015)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2014 e 2015 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

OBRAS DE AMPLIAÇÃO PREDOMINARAM ENTRE AS OBRAS DE REABILITAÇÃO

Entre 2010 e 2015, considerando os diferentes tipos de obras que integram o grupo de obras de reabilitação, as obras de ampliação mantiveram a predominância, concentrando 68,4% do total de obras de reabilitação em 2015.

As obras de alteração representaram, em 2015, 17,0% do total de obras de reabilitação, e as obras de reconstrução 14,6%. Considerando o peso do destino de habitação familiar nos diferentes tipos de obras de reabilitação, foi nas obras de reconstrução que se registou o maior peso (69,5% em 2015).

Figura 1.4.3 >> Obras de reabilitação por tipo de obra (2010-2015)

	Alteração				Ampliação				Reconstrução			
Ano	Total	% ⁽¹⁾	Habitação Familiar	% ⁽²⁾	Total	% ⁽¹⁾	Habitação Familiar	% ⁽²⁾	Total	% ⁽¹⁾	Habitação Familiar	% ⁽²⁾
2010	1 257	18,4	767	61,0	4 806	70,2	3 270	68,0	781	11,4	639	81,8
2011	1 161	17,6	719	61,9	4 718	71,6	3 213	68,1	706	10,7	549	77,8
2012	1 275	18,3	797	62,5	4 800	69,0	3 201	66,7	879	12,6	662	75,3
2013	852	18,1	547	64,2	3 335	70,7	2 137	64,1	532	11,3	400	75,2
2014 ⁽³⁾	769	17,3	359	46,7	3 046	68,5	1 694	55,6	632	14,2	441	69,8
2015 ⁽³⁾	623	17,0	310	49,8	2 506	68,4	1 392	55,5	535	14,6	372	69,5

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas Nota:



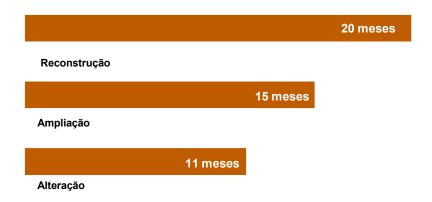
⁽¹⁾ Peso do tipo de obra no total de obras de reabilitação.

⁽²⁾ Peso do destino Habitação Familiar no total do tipo de obra.

⁽³⁾ Informação de 2014 e 2015 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

No que se refere aos prazos de execução efetivos, as obras de reconstrução apresentaram, em 2015, uma duração média de 20 meses (igual à verificada em 2014), a maior entre os diferentes tipos de obras de reabilitação. Por oposição, as obras de alteração mantiveram-se como as mais céleres entre as diferentes obras de reabilitação, com uma duração média de 11 meses (igual à verificada em 2014).

Figura 1.4.4 >> Prazo médio de execução efetivo das obras de reabilitação por tipo de obra (2015)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas Nota: informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

1.5 COMPARAÇÃO REGIONAL

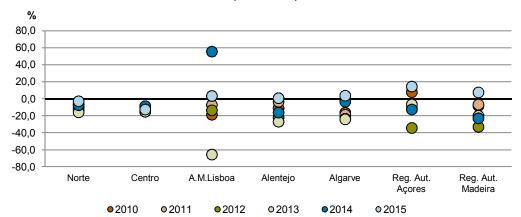
FOGOS LICENCIADOS COM CRESCIMENTO EM TODAS AS REGIÕES EM 2015, EXCETO NA REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

A evolução do número de edifícios e fogos licenciados entre 2010 e 2015 revelou-se decrescente na maioria das regiões NUTS II. As únicas exceções verificaram-se na Região Autónoma dos Açores em 2010, onde se registou um acréscimo de 8,0% nos edifícios licenciados (com um aumento associado de 24,7% nos fogos licenciados) e na Área Metropolitana de Lisboa que, em 2014, apresentou um acréscimo de 55,6% nos edifícios licenciados (+111,6% nos fogos licenciados), contrariando o maior decréscimo registado em 2013. Em 2015 foram várias as regiões que apresentaram um acréscimo no número de edifícios licenciados: Região Autónoma dos Açores (+14,5%), Região Autónoma da Madeira (+7,6%), Algarve (+3,7%), Área Metropolitana de Lisboa (+3,4%) e Alentejo (+0,8%). Contudo, a nível nacional, a evolução manteve-se negativa (-4,2%).

No que concerne os fogos licenciados registou-se um acréscimo de 11,1% face a 2014, onde apenas a Região Autónoma da Madeira apresentou uma variação negativa (-7,3%). Todas as regiões apresentaram variações positivas nos fogos licenciados, tendo a mais elevada sido registada da Região Autónoma dos Açores (+38,1%), seguida do Alentejo (+ 21,4%) e da Área Metropolitana de Lisboa (+17,3%).

Em termos absolutos e apesar dos decréscimos, as regiões Norte e Centro continuaram a registar em 2015 o maior número de edifícios licenciados: 5 974 e 4 639 edifícios, respetivamente, a que corresponderam 5 037 e 3 263 fogos licenciados.

Figura 1.5.1 >> Evolução dos edifícios licenciados - Taxa de variação anual por NUTS II (2010-2015)

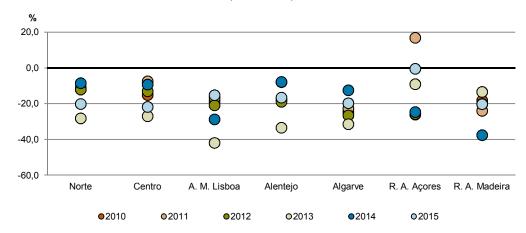


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Relativamente à evolução do número de edifícios concluídos entre 2010 e 2015 verificou-se um generalizado decréscimo nas várias regiões NUTS II. A exceção foi verificada na Região Autónoma dos Açores em 2011, no que respeita ao número de edifícios concluídos (+16,9% face a 2010).

As regiões do Centro, a Região Autónoma da Madeira e o Norte, foram as que apresentaram os maiores decréscimos no número de edifícios concluídos em 2015, face a 2014 (-21,7%, -20,2% e -20,1%, respetivamente, associados às reduções de 30,7% para o Centro e 26,7% para o Norte no número de fogos concluídos). Apesar da redução no número de edifícios concluídos, a Região Autónoma da Madeira apresentou um crescimento de 7,8% nos fogos concluídos.

Figura 1.5.2 >> Evolução dos edifícios concluídos - Taxa de variação anual por NUTS II (2010-2015)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: informação de 2014 e 2015 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Considerando os indicadores do licenciamento de edifícios entre 2010 e 2015 verificou-se a diminuição ou manutenção do número de fogos por edifício, do número de pisos por edifício e da área habitável das divisões em todas as regiões do país. No total nacional verificou-se uma diminuição em todos os rácios, com a área média habitável das divisões a registar a maior descida. Em 2010, as regiões do Centro, Alentejo e a Região Autónoma da Madeira detinham o maior rácio de divisões por fogo licenciado (4,8), tendo-se registado uma redução, em 2015, para 4,6 no Centro e 3,9 na Região Autónoma da Madeira. O Alentejo manteve o mesmo rácio que em 2010, sendo igualmente o mais elevado de todas as regiões.



32

Figura 1.5.3 >> Evolução dos indicadores de licenciamento de edifícios por NUTS II (2010 e 2015)

							l	Jnidade: Nº
	Portugal	Norte	Centro	A. M. Lisboa	Alentejo	Algarve	Reg. Aut. Açores	Reg. Aut. Madeira
				2	010			
Fogos por Edifício	1,2	1,1	1,0	1,9	0,9	1,6	1,1	1,2
Fogos por Pisos	0,6	0,6	0,6	0,9	0,6	0,9	0,7	0,6
Pisos por Edifício	1,9	1,9	1,8	2,2	1,4	1,8	1,6	2,1
Divisões por Fogo	4,7	4,7	4,8	4,5	4,8	4,4	4,7	4,8
Área Habitável das Divisões (m²)	24,0	23,7	22,5	28,6	20,8	28,8	18,6	16,5
				-				
	Portugal	Norte	Centro	A. M. Lisboa	Alentejo	Algarve	Reg. Aut. Açores	Reg. Aut. Madeira
				2	015			
Fogos por Edifício	0,8	0,8	0,7	1,4	0,5	1,2	0,6	0,9
Fogos por Pisos	0,6	0,6	0,5	1,0	0,4	0,7	0,5	0,5
Pisos por Edifício	1,4	1,4	1,3	1,5	1,3	1,7	1,3	1,7
Divisões por Fogo	4,4	4,5	4,6	3,7	4,8	4,4	4,7	3,9
Área Habitável das Divisões (m²)	20,2	20,8	20,1	20,4	18,7	20,2	16,7	17,3

Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Considerando os indicadores de conclusão de edifícios entre 2010 e 2015 verificou-se a diminuição do número de fogos por edifício e do número de pisos por edifício em todas as regiões.

Em 2010, a Área Metropolitana de Lisboa foi a região que deteve o maior rácio de pisos por edifício licenciado (2,5), tendo-se registado uma redução para 1,7 em 2015. A Região Autónoma da Madeira registou o rácio mais elevado (1,8 pisos por edifício licenciado).

O número de divisões por fogo registou ligeiros decréscimos em todas as regiões (com exceção da Região Autónoma dos Açores), tendo a média nacional diminuído para 4,6 divisões por fogo em 2015 (4,9 em 2010).

Figura 1.5.4 >> Evolução dos indicadores de conclusão de edifícios por NUTS II (2010 e 2015)

							ι	Jnidade: Nº
	Portugal	Norte	Centro	A. M. Lisboa	Alentejo	Algarve	Reg. Aut. Açores	Reg. Aut. Madeira
				2	010			
Fogos por Edifício	1,4	1,4	1,1	2,2	1,0	2,4	0,9	2,7
Fogos por Pisos	0,7	0,6	0,6	0,9	0,6	1,1	0,5	1,2
Pisos por Edifício	2,0	2,1	1,9	2,5	1,6	2,2	1,6	2,3
Divisões por Fogo	4,9	5,0	5,0	4,7	5,0	4,4	4,7	4,3
Área Habitável das Divisões (m²)	20,9	20,4	20,9	24,9	18,9	18,2	19,0	16,1
				-				
	Portugal	Norte	Centro	A. M. Lisboa	Alentejo	Algarve	Reg. Aut. Açores	Reg. Aut. Madeira
				2	015			
Fogos por Edifício	0,8	0,8	0,6	1,5	0,5	1,7	0,7	1,7
Fogos por Pisos	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4	1,1	0,5	0,9
Pisos por Edifício	1,5	1,6	1,4	1,7	1,2	1,6	1,4	1,8
Divisões por Fogo	4,6	4,7	4,9	4,2	4,7	4,0	5,1	3,7
Área Habitável das Divisões (m²)	21,3	20,8	20,4	21,4	19,4	17,9	18,4	53,3

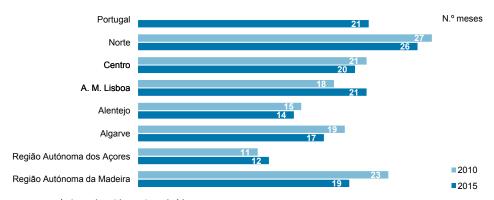
Nota: Informação de 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

REGIÃO NORTE COM MAIOR PRAZO MÉDIO NA CONCLUSÃO DE EDIFÍCIOS

A região Norte manteve-se como a região que mais tempo necessitou para concluir as obras de edificação (26 meses em 2015), inclusivamente ao nível das construções novas (28 meses em 2015), enquanto a Região Autónoma dos Açores voltou a apresentar o valor mais baixo entre as diferentes regiões NUTS II (12 meses em 2015).

Entre 2010 e 2015, a Região Autónoma da Madeira registou o maior decréscimo do número total de meses necessários para a conclusão de edifícios: de 23 em 2010 para 19 meses em 2015. Por oposição, a Área Metropolitana de Lisboa e a Região Autónoma dos Açores foram as únicas regiões onde o prazo médio de execução das obras aumentou neste período: respetivamente de 18 para 21 meses e de 11 para 12 meses.

Figura 1.5.5 >> Evolução dos prazos médios efetivos de conclusão de edifícios por NUTS II (2010 e 2015)

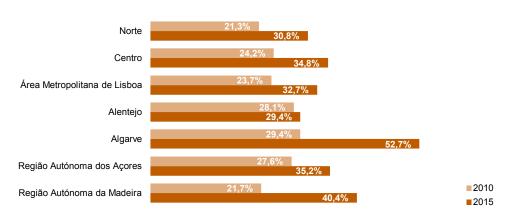


Nota: informação de 2015 com base nas estimativas de obras concluídas.

ALGARVE COM A MAIOR EXPRESSÃO DE OBRAS DE REABILITAÇÃO

Em termos regionais, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão no Algarve, representando 52,7% do total de obras concluídas (em termos do número de edifícios) naquela região em 2015 (+23,3 p.p. face a 2010). Também nesta região o peso das obras de reconstrução registou o maior acréscimo face a 2010 (cerca de +14 p.p.), com a correspondente diminuição do peso das outras tipologias de obras.

Figura 1.5.6 >> Peso das obras de reabilitação no total de obras concluídas por NUTS II (2010 e 2015)

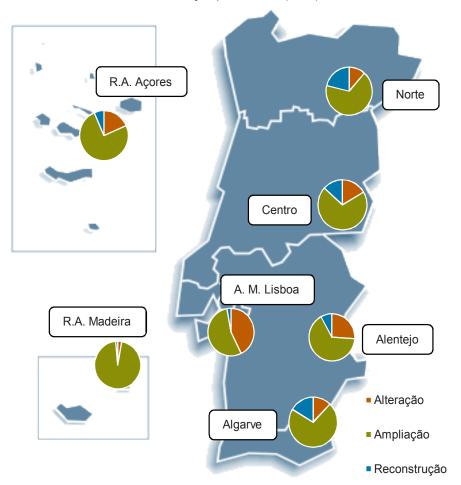


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2015 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Entre as diferentes regiões NUTS II, os maiores pesos para cada tipo de obra de reabilitação registaramse, em 2015, no Algarve (71,7% para as obras de ampliação), na Região Autónoma da Madeira (95,8% para as obras de ampliação) e na Região Autónoma dos Açores (75,0% para as obras de ampliação). Não obstante, os maiores valores absolutos de obras de reabilitação registaram-se nas regiões Centro e Norte (1 279 e 1 318 edifícios, respetivamente).

Figura 1.5.7 >> Peso das obras de alteração, de ampliação e reconstrução no total de obras de reabilitação por NUTS II (2015)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

>> Para mais informação consulte:

Edifícios de habitação familiar clássica (Parque habitacional - N.º)

Alojamentos familiares clássicos (Parque habitacional - N.º)

Edifícios concluídos (N.º) por Localização geográfica, Tipo de obra e Destino da obra

Edifícios concluídos (N.º) por Localização geográfica e Tipo de obra

Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica e Entidade promotora

Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica e Tipologia do fogo

Fogos concluídos por pavimento (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Pavimentos por edifício concluído (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Edifícios de apartamentos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Edifícios concluídos (moradias - N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Divisões por fogo concluído (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Superfície habitável das divisões concluídas (m²) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Reconstruções concluídas por 100 construções novas concluídas (N.º) por Localização geográfica

Proporção de superfície total reconstruída (%) por Localização geográfica

Superfície total das obras concluídas (m²) por Localização geográfica e Tipo de obra

Superfície habitável média das divisões concluídas (m²) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Reconstruções concluídas para habitação familiar por 100 construções novas concluídas para habitação familiar (Valores trienais - N.º) por Localização geográfica

Edifícios licenciados (N.º) por Localização geográfica, Tipo de obra e Destino da obra

Edifícios licenciados (N.º) por Localização geográfica e Tipo de obra

Fogos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica e Tipologia do fogo

Fogos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica e Entidade promotora

Fogos licenciados por pavimento (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Pavimentos por edifício licenciado (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Divisões por fogo licenciado (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Reconstruções licenciadas por 100 construções novas licenciadas (N.º) por Localização geográfica

Superfície habitável das divisões licenciadas (m²) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Superfície habitável média das divisões licenciadas (m²) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Edifícios de apartamentos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Edifícios licenciados (moradias - N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Reconstruções licenciadas para habitação familiar por 100 construções novas licenciadas para habitação familiar (Valores trienais - N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2002)

Quadros da Publicação (Excel em anexo)



ANÁLISE DE RESULTADOS

2. OPERAÇÃO SOBRE IMÓVEIS

2. OPERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS AUMENTARAM EM NÚMERO E EM VALOR MÉDIO

O número de contratos de compra e venda de imóveis registou um acréscimo de 4,7% face a 2013 (quando no ano anterior tinha diminuído 0,2%), associado a um aumento do valor médio dos prédios transacionados (de 75 mil euros em 2013 para 82 mil euros em 2014).

Os prédios urbanos registaram um aumento tanto no número (+3,6%) como no valor transacionado (+19,0%), fundamentalmente devido aos prédios urbanos em propriedade horizontal (respetivamente +4,4% e +21,2%). Os prédios rústicos, apesar do aumento no número (+6,7%) viram o seu valor médio descer quase para metade: de 22 mil euros em 2013 para 12 mil euros em 2014, correspondendo assim a uma situação simétrica à que se havia registado no ano anterior.

Figura 2.1 >> Contratos de compra e venda de prédios, segundo o tipo de prédio, em Portugal (2013 e 2014)

		2013			2014		Variação 2014/2013 (%)		
Tipo de prédio	N°	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	N°	Valor total	Valor médio
Total	141 839	10 673 176	75 249	148 518	12 117 579	81 590	4,7	13,5	8,4
Urbanos	95 058	9 493 317	99 869	98 512	11 299 384	114 701	3,6	19,0	14,9
Em propriedade horizontal	59 490	5 535 184	93 044	62 082	6 706 090	108 020	4,4	21,2	16,1
Rústicos	45 047	968 627	21 503	48 049	557 770	11 608	6,7	-42,4	-46,0
Mistos	1 734	211 232	121 817	1 957	260 425	133 074	12,9	23,3	9,2

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Dos 148 518 imóveis transacionados em 2014, cerca de 31,3% localizavam-se na região Norte, seguindo-se as regiões Centro (28,7%) e a Área Metropolitana de Lisboa (21,2%).

No que respeita ao valor transacionado, a Área Metropolitana de Lisboa liderava com cerca de 42,6%, seguindo-se a região Norte (23,8%). Deste modo, o valor médio dos prédios transacionados em 2014 foi significativamente mais elevado na Área Metropolitana de Lisboa (163 587€) e no Algarve (127 886€), com valores acima da média nacional (81 590€).

A maior parte dos prédios urbanos transacionados em 2014 estavam localizados na região Norte (31,2%, correspondendo a 30 723 prédios), mas foi na Área Metropolitana de Lisboa que mais prédios urbanos em propriedade horizontal foram vendidos em 2014 (40,4%, correspondendo a 25 069 prédios).

No que respeita aos prédios rústicos, destaca-se a região Centro com o maior número de prédios transacionados (48,8%), mas a região Norte registou o maior valor transacionado (correspondente a 29,6% do valor total). Contudo, o maior valor médio deste tipo de prédios transacionados em 2014 foi registado na Área Metropolitana de Lisboa (109 596€, face aos 11 608€ da média nacional), correspondendo a um reduzido número de prédios rústicos transacionados (1,8%).

VALOR MÉDIO DOS PRÉDIOS URBANOS EM PROPRIEDADE HORIZONTAL QUASE DUPLICA EM 2014

No que respeita aos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, registou-se um aumento de 5,6% no número de contratos celebrados em 2014, quando no ano anterior se tinha verificado uma redução de 5,1%. O valor médio dos prédios hipotecados, que em 2013 tinha aumentado cerca de 11 mil euros, registou em 2014 um aumento de 75 mil euros (de 128 mil euros em 2013 para 203 mil euros em 2014).

Também nesta variável foi essencialmente o comportamento dos prédios urbanos que determinou a tendência, com um acréscimo de 5,8% no número de prédios hipotecados, associado a um aumento mais acentuado (71,1%) no valor global associado. O valor médio dos prédios urbanos em propriedade horizontal quase duplicou face ao ano anterior: de 106 mil euros em 2013 para 204 mil em 2014.

Figura 2.2 >> Contratos de mútuo com hipoteca voluntária, prédios hipotecados segundo o tipo de prédio, em Portugal (2013 e 2014)

		2013			2014	io 2014/2	013 (%)		
Tipo de prédio	N°	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	N°	Valor total (10³ €)	Valor médio (€)	N°	Valor total	Valor médio
Total	31 216	3 985 497	127 675	32 949	6 673 900	202 552	5,6	67,5	58,6
Urbanos	28 495	3 642 877	127 843	30 142	6 233 705	206 811	5,8	71,1	61,8
Em propriedade horizontal	18 100	1 913 603	105 724	18 485	3 780 020	204 491	2,1	97,5	93,4
Rústicos	1 943	154 957	79 751	2 005	266 395	132 865	3,2	71,9	66,6
Mistos	778	187 663	241 212	802	173 800	216 708	3,1	-7,4	-10,2

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Dos 32 949 prédios hipotecados em 2014, cerca de 30,7% localizaram-se na região Norte, seguindose a Área Metropolitana de Lisboa (30,2%) e a região Centro (19,5%).

No que respeita ao valor total dos prédios hipotecados, a Área Metropolitana de Lisboa liderava com cerca de 48,6% do total nacional, seguindo-se a região Norte (18,2%). Se nos anos anteriores não se verificaram disparidades no valor médio dos prédios transacionados por regiões NUTS II, em 2014 a região do Algarve (390 796€) e a Área Metropolitana de Lisboa (326 035€) destacaram-se com um valor médio das hipotecas muito superior ao das restantes regiões e à média nacional (202 552€, +75 mil euros face a 2013). Este acréscimo deveu-se fundamentalmente ao significativo acréscimo de hipotecas relativas a prédios (essencialmente urbanos) de elevado valor. De salientar ainda que no caso da Área Metropolitana de Lisboa essas hipotecas respeitaram essencialmente a prédios em propriedade horizontal (apartamentos), mas no caso do Algarve trataram-se principalmente de transações de vivendas. A maior parte dos prédios urbanos hipotecados em 2014 estava localizada na Área Metropolitana de Lisboa (32,6%, correspondendo a 9 816 prédios), tendo sido também nessa região que mais prédios urbanos em propriedade horizontal foram hipotecados em 2014 (43,2%, correspondendo a 7 986 prédios).

No que respeita aos prédios rústicos, destaca-se a região Norte com o maior número de prédios hipotecados (40,8%) apesar da região do Alentejo ter registado o maior peso no valor global (41,3%, face a 24,6% na região Norte). No entanto, continuou a ser a Área Metropolitana de Lisboa a registar o maior valor médio deste tipo de prédios hipotecados em 2014: 410 562€, face aos 132 865€ da média nacional.

CRÉDITO HIPOTECÁRIO AUMENTOU 8,6%, APÓS SUCESSIVOS DECRÉSCIMOS DESDE 2011

O valor do crédito hipotecário concedido aumentou 8,6% em 2014, após uma redução de 3,6% em 2013, antecedida de reduções mais significativas em 2012 (-52,9%) e em 2011 (-54,0%). O crédito concedido a devedores domiciliados fora do território nacional aumentou 33,6%, situando-se nos 120 milhões de euros em 2014, quando em 2010 rondava 351 milhões de euros (também neste caso se registaram reduções de 54,2% em 2012 e 49,5% em 2011, tendo-se iniciado em 2013 uma tendência de crescimento com +11,0%).

Figura 2.3 >> Contratos de mútuo com hipoteca voluntária, crédito hipotecário concedido segundo o tipo de intervenientes, por NUTS II (2010 a 2014)

										10 ³ Euros
Credores Região				Devedores						
ixegiao	2010	2011	2012	2013	2014	2010	2011	2012	2013	2014
Portugal	12 994 565	5 980 551	2 815 399	2 713 886	2 945 983	12 994 565	5 980 551	2 815 399	2 713 886	2 945 983
Continente	12 301 682	5 549 581	2 669 801	2 605 107	2 831 785	12 010 475	5 518 809	2 613 212	2 480 573	2 690 228
Norte	3 179 636	1 148 065	687 884	650 679	668 056	3 275 634	1 543 546	728 733	714 013	774 532
Centro	300 355	172 835	111 149	107 601	119 728	2 182 238	971 129	422 013	460 638	466 366
Área M. Lisboa	8 540 278	4 074 397	1 759 561	1 720 619	1 900 576	5 067 896	2 320 427	1 135 980	996 515	1 071 495
Alentejo	117 998	86 041	60 195	77 316	80 479	798 873	392 247	179 140	172 422	194 055
Algarve	163 415	68 243	51 012	48 893	62 947	685 832	291 461	147 346	136 984	183 779
Reg. Aut. Açores	45 065	29 831	23 386	16 589	19 506	311 192	152 594	62 350	63 009	68 844
Reg. Aut. Madeira	269 140	126 661	27 784	55 870	46 319	321 558	131 763	58 658	80 192	66 565

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Nota: Os valores são apresentados segundo o domicílio do credor/devedor. O valor de Portugal inclui credores ou devedores domicili ados fora do território nacional.

A Área Metropolitana de Lisboa continuou a concentrar o maior valor de crédito hipotecário concedido e recebido, dado que nessa região se localizaram os credores e devedores responsáveis pela maior fatia do crédito hipotecário associado a contratos de mútuo com hipoteca voluntária efetuados em 2014.

Numa análise tendo por base o domicílio dos Devedores, verifica-se que na Área Metropolitana de Lisboa o valor do crédito hipotecário concedido se reduziu em cerca de 80% entre 2010 e 2014, correspondendo a -4,0 mil milhões de euros, o maior decréscimo em valor nesse período na globalidade das regiões NUTS II.

Entre 2013 e 2014 foi na Área Metropolitana de Lisboa que se registou o maior acréscimo no crédito hipotecário concedido em termos absolutos (+75 milhões de euros), mas em termos relativos foi a região do Algarve que apresentou o maior acréscimo (+34,2%). Por oposição, a Região Autónoma da Madeira foi a única a registar um decréscimo no crédito hipotecário concedido em 2015 (-17,0%). Tendo por base o domicílio dos Credores, verificou-se uma situação em tudo semelhante, com o maior acréscimo em valor a registar-se na Área Metropolitana de Lisboa (+180 milhões de euros), mas com a região do Algarve a apresentar o maior acréscimo em termos relativos (+28,7%).

A Região Autónoma da Madeira, que em 2013 tinha registado o maior acréscimo tanto em termos relativos como absolutos (+101,1%, correspondendo a +28,1 milhões de euros), foi em 2015 a única região que decresceu (-17,1%, correspondendo a -9,6 milhões de euros).

42

>> Para mais informação consulte :

Contratos de compra e venda (N.º) de prédios por Localização geográfica e Tipo de prédio
Contratos de compra e venda (€) de prédios por Localização geográfica e Tipo de prédio
Contratos de mútuo com hipoteca voluntária (N.º) por Localização geográfica e Tipo de prédio
Contratos de mútuo com hipoteca voluntária (€) por Localização geográfica e Tipo de prédio
Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante (€/ hab.) por Localização geográfica
Crédito hipotecário concedido por contratos de mútuo com hipoteca voluntária (€) por Localização geográfica e Tipo de interveniente

Valor médio dos prédios hipotecados (€/ N.º) por Localização geográfica e Tipo de prédio Valor médio dos prédios transacionados (€/ N.º) por Localização geográfica e Tipo de prédio Quadros da Publicação (Excel em anexo)



ANÁLISE DE RESULTADOS

3. INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

3. INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

PESO DOS TRABALHOS REALIZADOS EM OBRAS DE ENGENHARIA CIVIL AUMENTOU 1,2% FACE A 2013

A informação estatística produzida através do Inquérito Anual às Empresas de Construção permite conhecer a estrutura e evolução do tipo (e respetivo valor) de trabalhos de construção realizados, numa perspetiva nacional.

Em 2014, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço diminuiu 3,4%, diminuição significativamente menos intensa que a verificada em 2013 (-20,9%), devido fundamentalmente ao acréscimo de 1,2% nas obras de Engenharia Civil, em especial nas obras de Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação (+6,9%, correspondendo a 3 670 milhões de euros) que, em 2013, tinham registado um decréscimo de 32,6% (-45,8% na categoria Autoestradas, Estradas, Ruas e Caminhos). Em termos de subcategorias, foi nas obras em Caminhos-de-ferro, Vias férreas e Infraestruturas para o seu funcionamento e Metropolitano que se registou o maior acréscimo (+476 milhões de euros, correspondendo a +256,2%).

Os trabalhos realizados em Edifícios registaram um decréscimo de 10,3% (-15,1% em 2013). Este decréscimo foi generalizado aos Edifícios Residenciais (-5,7%, correspondendo a -54 milhões de euros) e aos Edifícios Não Residenciais (-11,7%, correspondendo a -355 milhões de euros). No segmento das Obras em Edifícios, em 2014, observou-se um aumento face a 2013 nos trabalhos realizados em Alojamento coletivo, nos Edifícios de comércio por grosso e a retalho e nos Edifícios industriais e de armazenagem (respetivamente +64,1%, +30,2% e +1,8%).

Em 2014, a estrutura de repartição dos trabalhos realizados, por tipo de obra, manteve-se praticamente inalterada, sendo contudo de destacar o aumento no peso dos trabalhos realizados em Obras de Engenharia Civil (63,1%, +2,8 p.p. face a 2013).

Figura 3.1 >> Valor e estrutura dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra, em Portugal (2010 e 2014)

Tipo de obra	2010		2014		
ripo de obra	10 ³ euros	%	10³ euros	%	
Total	18 471 102	100,0	9 653 423	100,0	
Edifícios	8 069 875	43,7	3 560 862	36,9	
Edifícios residenciais	2 129 626	11,5	886 236	9,2	
Edifícios não residenciais	5 940 249	32,2	2 674 626	27,7	
Obras de engenharia civil	10 401 228	56,3	6 092 561	63,1	
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	6 316 481	34,2	3 669 974	38,0	
Condutas, linhas de comunicação e de transporte de energia	1 132 086	6,1	1 081 196	11,2	
Instalações e construções em zonas industriais	305 672	1,7	421 814	4,4	
Outras obras de engenharia civil	2 646 989	14,3	919 577	9,5	

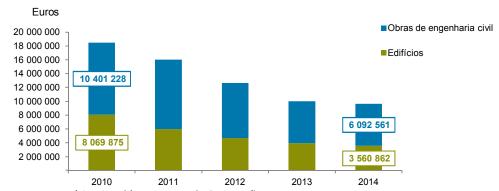
Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

Numa análise da evolução deste tipo de indicadores entre 2010 e 2014, verifica-se que em 2014, o valor dos trabalhos realizados por empresas com mais de 20 pessoas ao serviço totalizaram 9,6 mil milhões de euros (menos 8,8 mil milhões de euros que em 2010).

O valor dos trabalhos associados a Obras de Engenharia Civil registou um aumento no seu peso (+6,8 p.p.) entre 2010 e 2014, relevando a consequente redução do investimento em obras em Edifícios no mesmo período.

Entre as Obras de Engenharia Civil destacaram-se, em 2014, as que foram executadas em Infraestruturas de Transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), Barragens e Sistemas de Irrigação (60,2% do total de Obras de Engenharia Civil e 38,0% do total de obras em 2014). As obras em Edifícios incidiram principalmente em Edifícios não residenciais: 75,1% do total de obras em Edifícios e 27,7% do total de obras em 2014.

Figura 3.2 >> Valor dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra, em Portugal (2010-2014)



Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

>> Para mais informação consulte :

Valor dos trabalhos realizados (€) por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço por Tipo de obra Estrutura do valor dos trabalhos realizados (%) das empresas com 20 e mais pessoas ao serviço por Tipo de obra

Quadros da Publicação (Excel em anexo)



ANÁLISE DE RESULTADOS

4. ELEMENTOS SOBRE O MERCADO DE HABITAÇÃO

4. ELEMENTOS SOBRE O MERCADO DE HABITAÇÃO

Vendas de alojamentos familiares¹

Em 2015, tal como sucedeu nos dois anos anteriores, observou-se um acréscimo no número de vendas de alojamentos familiares (+23 087 do que em 2014, correspondendo a +27,4%), perfazendo um total de 107 302 transações. Do total transacionado, 85 899 respeitaram a alojamentos existentes e 21 403 a alojamentos novos. O valor dos alojamentos transacionados em 2015 atingiu um montante próximo dos 12,5 mil milhões de euros, mais 2,9 mil milhões que em 2014.

Após um período de quatro anos consecutivos de reduções, 2015 registou um aumento de 7,5% no número de transações de alojamentos novos. Este resultado foi, no entanto, inferior ao verificado para os alojamentos existentes, os quais continuaram a evidenciar uma aceleração no ritmo de vendas (6,5%, 9,8% e 33,6%, em 2013, 2014 e 2015, respetivamente). Globalmente, os alojamentos vendidos aumentaram 27,4% em 2015 (+5,6% no ano anterior).

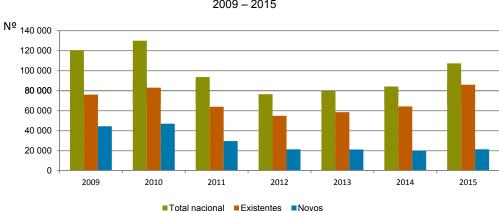


Figura 4.1 >> Indicador do número de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2009 – 2015

Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

A análise da distribuição relativa das transações entre 2009 e 2015 revela que o peso dos alojamentos existentes no total das transações aumentou de forma continuada nos últimos anos, tendo atingido o valor máximo em 2015 (80,1%). Em contraste, o peso relativo dos alojamentos novos no total das transações registou uma diminuição de quase 4 p.p. em comparação com 2014 e de 17 p.p. em relação ao primeiro ano da série disponível (2009).

¹ A compilação desta estatística tem por base a informação proveniente do IMT e é feita com base em transações de artigos urbanos. No cálculo deste indicador não são consideradas, à semelhança do que acontece com a estimação da taxa de variação de preços, as transações de partes de alojamentos (i.e., são apenas consideradas transações de habitações por inteiro). O número de vendas de alojamentos existentes e de alojamentos novos é estimado através da aplicação de uma estrutura de partição entre existentes e novos, apurado a partir do conjunto de transações cuja informação sobre as características dos alojamentos transacionados se encontra disponível para o ano de referência dos dados.

100% 19,9 23,6 26,6 28,1 31,6 36,9 36,2 80% 60% 80,1 76,4 40% 73,4 71,9 68,4 63,8 63,1 20% 0% 2010 2012 2013 2014 2015 2009 2011

■Existentes

Figura 4.2 >> Distribuição do peso relativo das transacções de alojamentos existentes e alojamentos novos. 2009 – 2015

Índice de Preços da Habitação

Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

O Índice de Preços da Habitação (IPHab) registou um aumento do nível médio anual² dos preços de 3,1% em 2015, - 1,2 p.p. que o observado no ano anterior. Ambos os segmentos de mercado apresentaram um acréscimo nos preços em 2015, sendo mais acentuado no caso dos alojamentos existentes (4,0%) face aos alojamentos novos (1,7%).

Novos

Tal como pode ser observado no gráfico seguinte, no último ano acentuaram-se as diferenças no ritmo da evolução dos preços nos dois tipos de alojamentos, os quais haviam registado valores muito semelhantes durante 2013 e 2014.

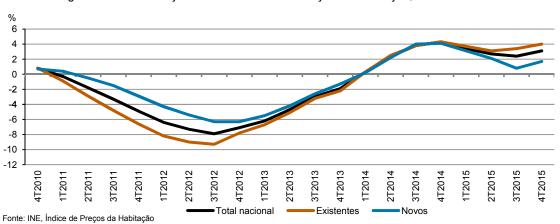


Figura 4.3 >> Variação média do Índice de Preços da Habitação, 4T2010 – 4T2015

O IPHab apresentou um crescimento continuado da taxa de variação homóloga ao longo de 2015. No primeiro trimestre deste ano a taxa de variação foi 0,8%, tendo o último trimestre de 2015 registado uma taxa de 5,0%.

Por tipo de alojamento, assinala-se o facto dos alojamentos existentes apresentaram taxas de variação positivas em todos os trimestres de 2015 (2,1% e 3,4% nos dois primeiros trimestres e valores próximos dos 5% na última metade do ano). Os alojamentos novos apresentaram uma taxa de variação de -1,1% no primeiro trimestre de 2015 e variações de +2,5%, +0,6% e +4,8% nos três últimos trimestres do ano.

² A taxa de variação média anual compara o índice médio dos últimos quatro trimestres com o dos quatro trimestres imediatamente anteriores. Sendo o resultado de uma média móvel, esta taxa é menos sensível a flutuações de índole sazonal e a alterações de caráter esporádico nos preços.

1T201 2T201 3T201 4T201

1T2010 - 4T2015

2T201

3T20

Existentes

3T201

2T20′

2T201

4T201

Figura 4.4 >> Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga, 1T2010 - 4T2015

Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

-2 -4 -6 -8 -10

Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação

O número de avaliações bancárias efetuadas pelas instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação³ aumentou para aproximadamente 54 400 em 2015, o que se traduz num aumento de 58,5% face ao valor de 2014, bastante superior ao observado no número de transações (+27,4%). Pela primeira vez desde 2011, o número de avaliações realizadas em 2015 representou mais de metade do número de transações de alojamentos familiares (em 2014 o valor não foi além dos 40,7%).

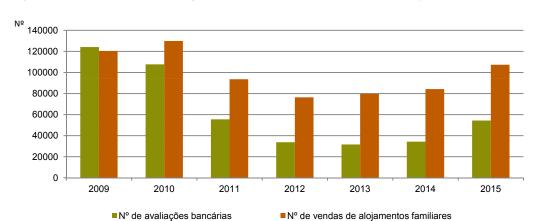


Figura 4.5 >> Número de avaliações bancárias e número de vendas de alojamentos, 2009 – 2015

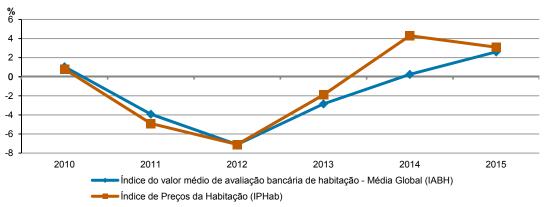
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Em 2015, o valor médio da avaliação bancária de habitação acentuou o ritmo de crescimento, fixando-se em 2,6%, mais 2,3 p.p. que a variação em 2014, ano em que foi interrompido um período de 3 anos consecutivos com descidas no valor médio. No gráfico seguinte é possível observar o comportamento entre a variação do IPHab e do valor médio de avaliação bancária de habitação, sendo a diferença registada em 2015 de apenas 0,5 p.p.



³ O número de avaliações bancárias apresentado refere-se ao total de registos referentes aos alojamentos objeto de pedidos de financiamento bancário e em cujo processo houve lugar a uma avaliação técnica do imóvel, informação recolhida pelo INE no âmbito do Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação (IABH).

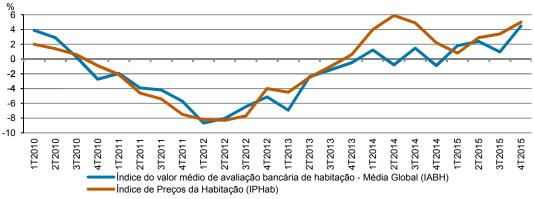
Figura 4.6 >> Variação média do IPHab e do Índice do Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação, 2010 – 2015



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

No último ano, tanto o IPHab como o valor médio das avaliações bancárias registaram taxas de variação homólogas de sinal positivo. No caso do IPHab, o ritmo de crescimento foi progressivamente crescente ao longo dos diferentes trimestres do ano, enquanto o valor médio das avaliações registou, à semelhança do ano anterior, uma maior volatilidade no comportamento da taxa de variação. A evolução de ambos os indicadores pode ser observada no gráfico que se segue.

Figura 4.7 >> IPHab e do Índice do Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação, Taxa de variação homóloga, 1T2010 - 4T2015

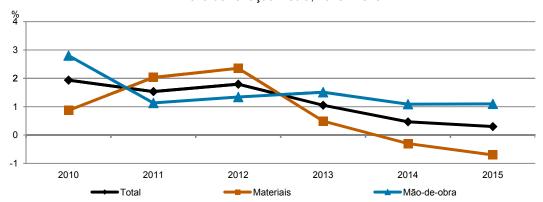


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Custos de construção de habitação nova

O índice de custos de construção de habitação nova manteve a tendência decrescente, apresentando uma taxa de variação média anual de 0,3% em 2015 (menos 0,2 p.p. em relação a 2014). Por componentes, o custo da mão-de-obra subiu a um ritmo inferior ao observado em 2014 (1,1%) enquanto o custo dos materiais diminuiu pelo segundo ano consecutivo (-0,3% e -0,7% em 2014 e 2015, respetivamente).

Figura 4.8 >> Índice de Custos de Construção de Habitação Nova, Taxa de variação média, 2010 - 2015



Fonte: INE, Índice de Custos de Construção de Habitação Nova

>> Para mais informação consulte :

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação média anual - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Fator de produção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação média anual - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Tipo de construção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação mensal - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Fator de produção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação mensal - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Tipo de construção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação homóloga - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Tipo de construção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação homóloga - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Fator de produção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Base - 2000) por Localização geográfica (Continente) e Tipo de construção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Base - 2000) por Localização geográfica (Continente) e Factor de produção (Mensal)

Índice de preços da habitação, IPHab (Base - 2010) por Categoria do alojamento familiar (Trimestral)

Índice de preços de manutenção e reparação regular da habitação (Taxa de variação média anual - Base 2000 - %) por Localização geográfica (NUTS - 2002) e Fator de produção (Mensal)

Índice de preços de manutenção e reparação regular da habitação (Taxa de variação homóloga - Base 2000 - %) por Localização geográfica (NUTS - 2002) e Fator de produção (Mensal)

Índice de preços de manutenção e reparação regular da habitação (Taxa de variação mensal - Base 2000 - %) por Localização geográfica (NUTS - 2002) e Fator de produção (Mensal)

Índice de preços de manutenção e reparação regular da habitação (Base - 2000) por Localização geográfica (NUTS - 2002) e Fator de produção (Mensal)

Transações (N.º) de alojamentos familiares por Categoria do alojamento familiar (Trimestral)

Valores médios de avaliação bancária (€/ m²) dos alojamentos por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de construção (Mensal)

Valores médios de avaliação bancária (€/ m²) dos alojamentos por Localização geográfica (NUTS - 2013), Tipo de construção e Tipologia do fogo (Mensal)

Valores médios de avaliação bancária (Taxa de variação homóloga - %) dos alojamentos por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de construção (Mensal)



NOTA METODOLÓGICA, CONCEITOS E DEFINIÇÕES

NOTA METODOLÓGICA

INTRODUÇÃO

Neste capítulo, apresenta-se uma breve nota metodológica relativa a cada um dos indicadores difundidos, incluindo uma referência aos principais procedimentos do processo de apuramento.

ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

Trata-se de uma estatística derivada que fornece, em períodos intercensitários, informação relativa às estimativas do número de edifícios clássicos (com pelo menos um fogo) e do número de alojamentos familiares clássicos. A metodologia consiste, basicamente, em adicionar ao parque habitacional recenseado o saldo resultante do edificado e demolido, apurado no inquérito aos projetos de obras de edificação e demolição de edifícios e sua conclusão e utilização. Cada operação censitária permite determinar o erro da estimativa, o qual é distribuído pelos anos do período intercensitário a que respeita.

Nesta publicação é divulgada a série de Estimativas do Parque Habitacional atualizada para os anos de 2011 a 2015, que já se encontra calibrada e ajustada com os resultados definitivos do Recenseamento da Habitação de 2011 (Censos 2011).

Esta série de Estimativas é disponibilizada ao nível de freguesia no Portal de Estatísticas Oficiais do INE.

Tipo de operação

Recenseamento Geral da Habitação, Inquérito à Conclusão de Obras, Inquérito à Utilização de Obras Concluídas e Inquérito às Alterações de Utilização dos Edifícios.

Representatividade territorial

Portugal

Periodicidade de apuramento

Anual

Níveis de estratificação

Município

Variável de difusão

Número de edifícios de habitação familiar clássica; número de alojamentos familiares clássicos.

Série disponível

1991- 2015

Ficha Técnica >> Estimativas do parque habitacional

ESTATÍSTICAS DO LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS

Conjunto de inquéritos que visam produzir dados relativos aos projetos de construção de edifícios, designadamente quanto ao titular, tipo de obra, uso a que se destina, data de licenciamento, bem como a quantificação de elementos de caracterização física (área e volume de construção, número de pisos, cércea, número de fogos, tipologia dos fogos, etc.) e data de conclusão.

Ficha Técnica >> Estatísticas do licenciamento e conclusão de obras

Tipo de operação	Estatística derivada
Fontes de informação	Licença, autorização, comunicação prévia e informação prévia de projetos de obras de edificação e demolição. Licença de utilização.
Unidade inquirida	Câmaras Municipais
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Mensal – licenciamento de obras. Trimestral – conclusão de obras.
Níveis de estratificação	Município Freguesia (a partir de 2001)
Variável de difusão	Edifícios e fogos licenciados, número e caracterização física. Edifícios e fogos concluídos, número e caracterização física.
Série disponível	1994 – 2015

ESTIMATIVAS DAS OBRAS CONCLUÍDAS

Com a introdução do Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIOU) 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 exibissem 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 efetivo 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 efetiva 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.

Ficha Técnica >> Estimativas das Obras Concluídas

Tipo de operação	Estatística derivada
Fontes de informação	Inquérito à Conclusão de Obras, Inquérito à Utilização de Obras Concluídas e Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e Demolição de Edifícios.
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	Freguesia
Variável de difusão	Edifícios e fogos concluídos, número e caracterização física.
Série disponível	2014– 2015

OPERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

Informação de caráter administrativo proveniente da Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça, compilada através das Conservatórias do Registo Predial, relacionada com os Contratos de Compra e Venda de Imóveis e Contratos de Mútuo com Hipoteca Voluntária (prédios hipotecados e crédito hipotecário concedido).

Ficha Técnica >> Operações sobre Imóveis

Tipo de operação	Ato administrativo decorrente de registo nas Conservatórias do Registo Predial
Fontes de informação	Registo nas Conservatórias do Registo Predial
Unidade inquirida	Contrato
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Anual (com desagregação mensal)
Níveis de estratificação	Município
Variável de difusão	Número e valor dos contratos, por tipo de prédios. Crédito hipotecário concedido (contratos de mútuo com hipoteca voluntária), segundo a natureza dos intervenientes.
Série disponível	1994 – 2014

INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

O Inquérito Anual às Empresas de Construção tem como principal objetivo a recolha, compilação e divulgação de dados sobre a estrutura das compras de materiais, de equipamentos e de terrenos por parte das empresas de construção, bem como do valor dos trabalhos que realizam em função dos vários tipos de obra.

A informação estatística produzida através do Inquérito Anual às Empresas de Construção permite conhecer a estrutura e evolução do tipo (e respetivo valor) de trabalhos de construção realizados e os fatores de produção utilizados, numa perspetiva nacional ou de repartição regional. A presente estrutura deste inquérito caracteriza-se pela existência de dois modelos de inquirição, definidos por referência à dimensão das empresas.

Ficha Técnica >> Inquérito Anual às Empresas de Construção

Tipo de operação	Inquérito amostral: Empresas com menos de 100 pessoas ao serviço e empresas com volume de negócios inferior a 5 000 000 euros; As empresas com mais de 100 pessoas ao serviço e as empresas com volume de negócios superior a 5 000 000 euros são inquiridas de forma exaustiva
Fontes de informação	Direta (informação das empresas)
Unidade inquirida	Empresa
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Anual
Níveis de estratificação	NUTS II, CAE
Variável de difusão	Valor e estrutura dos trabalhos realizados por tipo de obra Compras de materiais, de equipamentos e de terrenos
Série disponível	1996 – 2014

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

O Índice de Preços da Habitação (IPHab) tem como principal objetivo medir a evolução dos preços dos alojamentos familiares adquiridos no mercado residencial em Portugal. Para além do índice total, são compilados e divulgados trimestralmente índices para os segmentos dos alojamentos familiares existentes e novos.

O IPHab é compilado através de informação administrativa fiscal anonimizada, enviada pela

Autoridade Tributária e Aduaneira ao abrigo de um Protocolo celebrado com o INE, referente ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O INE agradece a colaboração da Autoridade Tributária e Aduaneira na concretização deste projeto estatístico.

A metodologia de cálculo do IPHab baseia-se na estimação de uma relação funcional entre o logaritmo dos preços de transação dos alojamentos e as suas características (e.g., área, localização), enquadrando-se no âmbito dos modelos probabilísticos de "preços hedónicos". A estimação é realizada trimestralmente com dados de dois trimestres adjacentes, para o conjunto das transações. Com esta abordagem, é possível controlar as diferenças qualitativas das habitações transacionadas e estimar uma taxa de variação de preços ajustada de efeitos da alteração da qualidade. O IPHab é um índice encadeado com base 100 =2010. A metodologia de encadeamento seguida na compilação do IPHab permite que a estrutura de ponderação seja atualizada anualmente com informação referente ao valor das transações de alojamentos realizadas no ano imediatamente anterior ao ano a que se reporta o índice.

Habitação Nova - Alojamento familiar em construção nova.

Habitação existente - Alojamento familiar em segunda mão.

Ficha Técnica >> Índice de Preços da Habitação

Tipo de operação	Estudo estatístico compilado através de informação administrativa fiscal da Autoridade Tributária e Aduaneira
Fontes de informação	Não direta - Administrativa: Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).
Unidade inquirida	Não aplicável
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	País; tipo de alojamento (moradias e apartamentos) e classificação do alojamento (existentes e novos).
Variável de difusão	Número de vendas de alojamentos (total, existentes e novos). Variação média do índice de preços da habitação (total, existentes e novos).
Série disponível	2009-2016 (1°T)

INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO

O Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação tem como principal objetivo apurar indicadores avançados dos preços da habitação. Os valores recolhidos no âmbito deste inquérito denunciam a intenção de aquisição de habitação, sendo contudo anteriores à transação efetiva. Esta operação foi concebida com o objetivo de produzir indicadores baseados em valores de avaliação da habitação, que reflitam, tanto as características qualitativas do produto habitação como o efeito inflação. A informação para este estudo estatístico é fornecida por um conjunto de instituições de crédito a operar em Portugal, consideradas como mais representativas, no mercado de concessão de crédito à habitação. Verifica-se um aproveitamento para fins estatísticos, de informação administrativa recolhida, sobre os alojamentos avaliados por aquelas instituições, nos processos de concessão de crédito. A informação é transmitida pelas instituições de crédito com uma periodicidade mensal, sendo essa também a frequência de divulgação dos resultados pelo INE.

Ficha Técnica >> Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Tipo de operação	Estudo estatístico compilado através de informação administrativa recolhida sobre os alojamentos avaliados pelas instituições de crédito
Fontes de informação	Não direta - Administrativa: alojamentos avaliados pelas instituições de crédito a operar em Portugal, consideradas como mais representativas, no mercado de concessão de crédito à habitação.
Unidade inquirida	Instituições de crédito
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Mensal
Níveis de estratificação	NUTS III; Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto; Municípios que integram Cidades Médias.
Variável de difusão	Valor médio de avaliação bancária de habitação.
Série disponível	2003 (3°T)-2009 (4°T) e 2008 (setembro)-2016 (maio)

ÍNDICE DE CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA

O Índice de Custo de Construção de Habitação Nova é um estudo estatístico que se destina a acompanhar a evolução do custo de construção de habitações novas, por tipo de construção: Edifício residencial com um só fogo, ou com mais do que um fogo, ao nível dos fatores de produção. A construção deste índice utiliza diversas fontes de informação indiretas, nomeadamente, outras operações estatísticas do INE, do Ministério da Segurança Social e do Trabalho, bem como informação do Laboratório Nacional de Engenharia Civil sobre ponderadores das famílias de materiais de construção e a Comissão de Índices e Fórmulas de Empreitadas.

Ficha Técnica >> Índice de Custo de Construção de Habitação Nova

Tipo de operação	Estudo estatístico com base em diversas fontes de informação indiretas
Fontes de informação	Não direta: aproveitamentode informação estatística já recolhida pelo INE e pelo Ministério da Segurança Social e do Trabalho, para além de estudos de estrutura disponíveis que fornecem a informação necessária para a produção dos ponderadores.
Unidade inquirida	Não aplicável
Representatividade territorial	Continente
Periodicidade de apuramento	Mensal
Níveis de estratificação	Continente; Naturezas do alojamento (Edifício residencial com um só fogo ou com mais do que um fogo) e Fator de produção (materiais e mão de obra).
Variável de difusão	Números índices desagregados por naturezas de alojamento e por fator de produção.
Série disponível	2000-2016 (abril)

RESULTADOS PUBLICADOS

Dadas as grandes potencialidades dos meios de difusão hoje disponíveis, especialmente os eletrónicos, as publicações assumem um caráter orientador e de apoio à consulta e utilização da informação. Para obtenção de informação adicional sobre cada um dos indicadores integrados nesta publicação, recomenda-se a consulta do Portal de Estatísticas Oficiais, em www.ine.pt.

POLÍTICA DE REVISÕES DO SIOU

O estabelecimento de uma Política de Revisões tem por objetivo definir as linhas orientadoras e os princípios que devem ser tidos em conta na revisão de resultados já divulgados.

A necessidade de proceder a revisões reflete, muitas vezes, o compromisso que se pretende estabelecer entre, por um lado, produzir informação estatística o mais atual possível e, por outro, garantir padrões elevados de precisão e rigor.

A introdução de melhorias metodológicas e a atualização de convenções estatísticas, implicam, por vezes, alterações significativas que vêm a ter impacto na informação anteriormente divulgada, dando lugar também a revisões. Da mesma forma a deteção de erros fortuitos, associados a incorreções na apropriação de fontes de informação ou no tratamento de dados, pode dar origem à revisão de resultados já divulgados.

As revisões são, assim, um procedimento inerente ao processo de produção e divulgação de estatísticas oficiais.

Decorrente da recente reestruturação implementada no SIOU – Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas, que resultou em alterações tanto nos métodos de recolha da informação como nas variáveis recolhidas, entendeu-se ser o momento ideal para definir os procedimentos a ter em conta na divulgação de resultados e na definição de uma Política de Revisões a aplicar especificamente a esta Operação Estatística.

Um dos fatores determinantes para a definição de uma Política de Revisões (e respetiva calendarização) para o SIOU é a divulgação dos resultados definitivos de uma nova operação censitária no que respeita à Habitação (Censos da Habitação), tendo em conta que essa informação é primordial para a calibragem dos dados das Obras Concluídas, no sentido de garantir uma aderência dos dados de fluxo (SIOU) com o stock da habitação (Censos). De igual modo as Estimativas do Parque Habitacional (que usam as duas fontes mencionadas) são calibradas com base na informação dos Censos, para garantir essa coerência.

Deste modo, tendo em conta a divulgação dos resultados definitivos dos Censos 2011 bem como o processo de reestruturação do SIOU que ocorreu em 2013, deu-se início à aplicação de uma nova Política de Revisões ao SIOU, que assenta nos seguintes princípios e calendário:

Licenciamento de Obras:

A informação será revista anualmente nos períodos intercensitários e em cada ano os dados mensais recolhidos junto das Câmaras Municipais são alvo de sucessivas revisões mensais, que culminarão com a divulgação dos resultados anuais em N+7 meses.

Com a divulgação dos resultados definitivos dos Censos da Habitação, a década censitária é revista e considerada definitiva.

Com a divulgação dos dados definitivos dos Censos 2011:

- Foram considerados como definitivos os dados de 2001 a 2010, tendo em conta que se realizaram os Censos da Habitação em 2011;
- Os anos anteriores a 2001 já foram anteriormente considerados como definitivos.

Informação a disponibilizar com esta Publicação:

- A revisão dos dados mensais do licenciamento de 2015 (à semelhança do que irá acontecer para os anos vindouros), tem sido efetuada mensalmente, pelo que nesta publicação são divulgados os resultados anuais provisórios de 2015;
- De igual modo são revistos nesta Publicação os resultados anuais provisórios de 2011 a 2014. Com a preparação dos dados anuais (a divulgar em julho de cada ano) são revistos os dados anuais a partir de 2011. Só com a divulgação dos resultados definitivos de uma nova operação censitária (prevista para 2021) os dados de 2011 a 2021 serão revistos e considerados definitivos.



Conclusão de obras:

A informação será revista anualmente nos períodos intercensitários aquando da divulgação da publicação anual (ano N+7 meses).

Com a divulgação dos resultados definitivos dos Censos da Habitação, a década censitária é revista e considerada definitiva. Nas divulgações trimestrais não se efetuam revisões aos dados, que apenas são revistos com a divulgação da publicação anual. As divulgações trimestrais têm por base as estimativas para os anos N, N-1 e N-2.

Aquando da divulgação da publicação anual (ano N+7 meses), os anos N e N-1 são revistos e mantém-se a divulgação de resultados com base nas Estimativas das Obras Concluídas. Os anos anteriores são revistos tendo por base a informação recolhida (dados declarados) junto das Câmaras Municipais e dos Proprietários das Obras.

Com a divulgação dos dados definitivos dos Censos 2011:

Foi efetuada a revisão e fecho dos anos anteriores a 2011. Foram revistos e considerados como definitivos os dados de 2001 a 2010, em resultado da calibragem com os dados dos Censos 2011;

Os anos anteriores a 2001 já eram considerados como definitivos.

Reformulação do SIOU

Em 2013, o SIOU foi alvo de uma reestruturação significativa ao nível dos conteúdos, dos procedimentos e das funcionalidades, de entre os quais se destacam a recolha de informação sobre coordenadas de localização geográfica dos novos edifícios licenciados, concluídos e demolidos, assim como a identificação e caracterização dos fogos (novos ou intervencionados), para efeitos de atualização do Ficheiro Nacional de Alojamentos e da Base Geográfica de Edifícios do INE.

Foram também introduzidas alterações nos conceitos estatísticos relativos à Construção e Habitação, em consonância com o Decreto Regulamentar N.º 9/2009. De entre as novas necessidades de informação destacam-se:

- A recolha de informação sobre a classificação energética dos novos edifícios construídos;
- A atualização do campo de morada (harmonizada de acordo com as premissas definidas no âmbito do projeto EURADIN - European Addresses Infrastructure - projeto da União Europeia que tem como objetivo a definição de melhores práticas com vista à implementação de endereços harmonizados ao nível europeu) e a recolha das coordenadas de georreferenciação dos novos edifícios licenciados e dos edifícios demolidos, com o intuito de proceder à atualização da Base Geográfica de Edifícios (BGE), que foi construída pelo INE com a recolha da informação dos Censos 2011;
- A recolha de informação sobre a identificação e caracterização dos novos fogos ou fogos intervencionados, para efeitos de atualização do Ficheiro Nacional de Alojamentos (FNA) do INE.

Até 2012, as operações estatísticas (OE) às famílias, efetuadas pelo INE, tinham como base de amostragem uma amostra de elevada dimensão formada por unidades de alojamento designada por "Amostra-Mãe" (AM). A AM era selecionada após a realização de cada Recenseamento da População e Habitação (Censos) e mantida ao longo de uma década, sendo atualizada com base nas OE correntes ou através de trabalho de campo específico.

A realização dos Censos 2011, a georreferenciação dos edifícios, o acesso a diferentes fontes administrativas (com diferentes atributos, campos-chave e desenhos de registo), e o projeto EURADIN constituíram, no seu conjunto, uma oportunidade para a mudança de estratégia na definição das bases de amostragem das OE dirigidas às famílias. A nova estratégia consiste na constituição de um Ficheiro Nacional de Alojamentos, criado a partir dos microdados dos Censos 2011, sendo atualizado com base em diferentes fontes, a partir do qual o INE constitui um Universo de Referência donde são extraídas diferentes Bases de Amostragem. O FNA é assim constituído pela totalidade dos alojamentos familiares e respetivos edifícios e tem como objetivo principal servir de suporte à realização das OE dirigidas às famílias. A atualização do FNA constitui a fase subsequente à sua criação e sem a qual não é possível garantir o reforço da qualidade da informação produzida pelo INE. A concretização deste objetivo só é possível mediante a utilização de fontes de informação relevantes, atuais e com qualidade. Com a criação do FNA, considerou-se que o SIOU poderia ser utilizado como uma fonte de atualização relativamente a novas construções e demolições. O aproveitamento desta informação esteve também na origem da reformulação do projeto, tendo-se desencadeado um trabalho significativo no sentido da adaptação do pedido de recolha da informação não só ao nível do edifício mas também do fogo (alojamento).

Deste modo, desde janeiro de 2013 que são recolhidas (também) no SIOU as seguintes variáveis para atualização do FNA:

- Morada de cada um dos edifícios licenciados de acordo com a estrutura do EURADIN;
- Coordenadas geográficas de cada edifício (construções novas e demolições);
- Atributos relativos a cada um dos fogos que constituem o edifício: andar e lado (para obtenção da morada completa do fogo), área e tipologia.

Considerando que o FNA é constituído, no momento da sua criação, pelos dados dos Censos 2011, tornou-se necessário, para efeitos de atualização, receber da parte de todas as

Câmaras Municipais os dados do licenciamento (com os novos atributos necessários para efeitos de atualização do FNA) desde março de 2011 (momento censitário – data de referência dos Censos 2011).

Este processo de recuperação da informação sobre coordenadas geográficas e identificação dos fogos através do SIOU (Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e Demolição de Edifícios) está em curso, correspondendo a obras de construção nova para habitação e demolições (no que respeita à recolha de coordenadas e identificação dos fogos) e a obras de alteração, ampliação e reconstrução para habitação (apenas no que respeita à identificação dos fogos).

V

Quando a recuperação da informação estiver concluída, o INE iniciará um processo de análise da viabilidade de utilização dos dados do SIOU georreferenciados para divulgação no Portal de Estatísticas Oficiais.

Ainda no âmbito do processo de reformulação do SIOU, está também em curso a análise de qualidade da informação recolhida relativa a Operações de Loteamento Urbano, Trabalhos de Remodelação de Terrenos e Alterações de Utilização dos Edifícios, com vista à sua divulgação através de indicadores estatísticos no Portal de Estatísticas Oficiais do INE.

Informação a disponibilizar com esta Publicação:

- Tendo em conta o processo de reformulação do SIOU, que ocorreu em 2013, bem como a recuperação de informação em curso, os dados de 2012 não foram revistos na publicação do ano anterior.
- Os dados de 2012 e 2013, até aqui calculados com base nas Estimativas das Obras Concluídas, foram revistos e substituídos por dados declarados (calibrados com base na informação dos Censos 2011).
- Os dados de 2014 e 2015 foram revistos mantendo-se o cálculo com base nas Estimativas das Obras Concluídas.

CONCEITOS E DEFINIÇÕES

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 DE CONVIVÊNCIA

Alojamento coletivo que ocupa a totalidade ou parte de uma construção permanente ou de um conjunto de construções permanentes ou de circunstância e que se destina a ser habitado por um grupo numeroso de pessoas submetidas a uma autoridade ou a um regime comum e ligadas por um objetivo ou interesses pessoais comuns.

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 caráter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto 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).

ALOJAMENTO FAMILIAR OCUPADO DE RESIDÊNCIA SECUNDÁRIA OU COM USO SAZONAL

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

ALOJAMENTO FAMILIAR VAGO

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

ALTURA DO EDIFÍCIO OU CÉRCEA

Dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

ÁREA HABITÁVEL DO FOGO

Valor correspondente à soma das superfícies das divisões ou dos compartimentos habitáveis do fogo medidos pelo perímetro interior das paredes que limitam cada compartimento e descontando encalços até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

ÁREA BRUTA DO FOGO

Valor correspondente à superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelos eixos das paredes separadoras dos fogos, incluindo varandas privativas, locais acessórios e a quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício.

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO

Somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.

ÁREA ÚTIL DO FOGO

Valor correspondente à superfície do fogo (incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes) medido pelo perímetro interior das paredes que o limitam, descontando encalços até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

CÉRCEA OU ALTURA DO FDIFÍCIO

Dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

DESTINO DA OBRA

Tipo de utilização dado à edificação tal como habitação, agricultura, comércio, indústria entre outros.

DIVISÃO

Espaço num alojamento delimitado por paredes tendo pelo menos 4 m2 de área e 2 metros de altura, na sua maior parte. Podendo embora satisfazer as condições definidas, não são considerados como tal corredores, varandas, marquises, casas de banho, despensas, vestíbulos e a cozinha se tiver menos de 4 m2.

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 CLÁSSICO

Edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um caráter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos.

EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO EM CONVIVÊNCIA

Edifício em que a maior parte da sua área se destina ou está ocupada por alojamentos em convivência.

EDIFÍCIO EXCLUSIVAMENTE NÃO RESIDENCIAL

Edifício cuja totalidade da área está destinada a fins não habitacionais.

EDIFÍCIO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL

Edifício cuja área está afeta na totalidade 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.

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.

EMPRESA

Entidade jurídica (pessoa singular ou coletiva) correspondente a uma unidade organizacional de produção de bens e/ou serviços, usufruindo de uma certa autonomia de decisão, nomeadamente quanto à afetação dos seus recursos correntes. Uma empresa pode exercer uma ou várias atividades, em um ou em vários locais.

ENTIDADE PROMOTORA

Entidade privada ou pública por conta de quem a obra é efetuada.

ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO

Período que pode corresponder à construção do edifício propriamente dito, à construção a parte principal do edifício (quando diferentes partes de um edifício correspondem a épocas distintas) ou à reconstrução do edifício que sofreu transformação completa.



FOGO

Parte ou totalidade de um edifício dotada de acesso independente e constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares.

FOGOS POR PISO

Quociente entre o número total de fogos e o número total de pisos.

IMÓVEL

Prédio rústico ou urbano e valor que, não sendo imóvel por natureza, é por lei declarado enquanto tal, como os frutos dos prédios, direitos inerentes a prédios e os fundos consolidados.

ÍNDICE DE FOGOS CONCLUÍDOS

O índice de fogos concluídos é calculado pelo rácio entre o total de fogos concluídos no ano de referência, face ao total de fogos concluídos no ano de 2000, para cada unidade territorial. No cálculo deste índice são considerados todos os novos fogos concluídos, independentemente do tipo de obra que os origina: construção nova, ampliação, alteração ou reconstrução.

LICENÇA DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Autorização concedida pelas Câmaras Municipais e anterior à realização de um conjunto de operações urbanísticas, excetuando aquelas cujo proprietário é uma entidade isenta.

LICENCIAMENTO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Conjunto de procedimentos administrativos municipais relativos a operações urbanísticas que integram a licença, a comunicação prévia e o parecer prévio.

NÚMERO DE PISOS

Número máximo de pisos sobrepostos de uma edificação.

OBRA CONCLUÍDA

Obra que reúne condições físicas para ser habitada ou utilizada, independentemente de ter sido ou não concedida a licença ou autorização de utilização.

OBRA DE ALTERAÇÃO

Obra de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, assim como a natureza e a cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento, implantação ou cércea.

OBRA DE AMPLIAÇÃO

Obra de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação (ampliação horizontal), da cércea ou do volume de uma edificação existente (ampliação vertical).

OBRA DE ARTE

Designação tradicional das construções, tais como pontes, viadutos, túneis e muros de suporte necessários ao estabelecimento de uma via de comunicação.

OBRA DE CONSTRUÇÃO NOVA

Obra de construção de edificação inteiramente nova.

OBRA DE DEMOLIÇÃO

Obra de destruição total ou parcial de uma edificação existente.

OBRA DE ENGENHARIA CIVIL

Obra de construção especializada e estrutura de utilidade pública não classificada em edifícios tal como uma autoestrada, uma estrada, uma estrutura hidráulica ou elétrica, uma pista de aeroporto e uma barragem.

OBRA DE RECONSTRUÇÃO COM PRESERVAÇÃO DE FACHADA

Obra de construção subsequente à demolição de parte de uma edificação existente, preservando a fachada principal com todos os seus elementos não dissonantes e da qual não resulte edificação com cércea superior à das edificações confinantes mais elevadas.

OBRA DE RECONSTRUÇÃO SEM PRESERVAÇÃO DE FACHADA

Obra de construção subsequente à demolição de parte de uma edificação existente, da qual resulte a reconstituição da estrutura da fachada, da cércea e do número de pisos.

PISO

Cada um dos planos sobrepostos e cobertos nos quais se divide um edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização.

PESSOAL AO SERVIÇO

Pessoas que no período de referência efetuaram qualquer trabalho remunerado de pelo menos uma hora para o estabelecimento, independentemente do vínculo que tinham.

PRAZO DE EXECUÇÃO EFETIVO

Período de tempo decorrido e medido em meses, entre a data de início real e a data de conclusão real da obra.

PRAZO DE EXECUÇÃO PREVISTO

Período de tempo, medido em meses, entre as datas previstas de início e conclusão das obras.

PRÉDIO MISTO

Identificação atribuída a um prédio composto por uma parte rústica e outra urbana, quando nenhuma das partes pode ser classificada como principal.

PRÉDIO RÚSTICO

Prédio situado fora de um aglomerado urbano que não seja de classificar como terreno para construção desde que esteja afeto ou, na falta de concreta afetação, tenha como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, tal como é considerado para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) e não tendo a afetação indicada, não se encontre construído ou disponha apenas de edifícios ou construções de caráter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor.

PRÉDIO URBANO

Prédio que tenha as seguintes características: esteja licenciado ou tenha como destino normal fins habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços; seja terreno para construção situado dentro ou fora de um aglomerado urbano, para o qual tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, e ainda aquele que assim tenha sido declarado no título aquisitivo, excetuando-se, o terreno em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente o localizado em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, esteja afeto a espaços, infraestruturas ou a equipamentos públicos.

TAXA DE VARIAÇÃO ANUAL

Taxa que traduz a variação entre dois valores anuais (ano t e ano t-1) relativos a uma determinada variável.

TIPOLOGIA DO FOGO

Classificação atribuída a cada fogo segundo o número de quartos de dormir e para cuja identificação se utiliza o símbolo Tx, sendo que x representa o número de quartos de dormir.

TIPO DE OBRA

Classificação dos trabalhos efetuados em edifícios ou terrenos segundo as seguintes modalidades: construção nova, ampliação, alteração, reconstrução e demolição.

VALOR DOS TRABALHOS REALIZADOS POR TIPO DE OBRA

Valor dos trabalhos executados pela empresa, em obra sua ou a seu cargo, incluindo o valor dos trabalhos realizados em regime de subcontratação.