

17 de julho de 2017

Figura 7 retificada (pág. 5) às 17h00 de 17-07-2017

Estatísticas da Construção e Habitação

2016

Edifícios licenciados alteram tendência decrescente dos últimos anos

Em 2016 o número de edifícios licenciados em Portugal cresceu 10,9% (-3,7% em 2015), tendo sido licenciados 16 738 edifícios, alterando a tendência de decréscimo dos últimos anos. O número de fogos licenciados registou um acréscimo de 37,4% (+12,4% em 2015), correspondendo a um total de 17 944 fogos.

Foram concluídos 10 661 edifícios, correspondendo a um decréscimo de 3,2% (-13,8% em 2015). O número de fogos concluídos no país em 2016 (cerca de 9,8 mil fogos) registou um acréscimo de 9,4% (-17,2% em 2015).

Em 2016 as vendas de alojamentos familiares ultrapassaram os 14,8 mil milhões de euros, correspondendo a um acréscimo de 18,7% (+30,8% em 2015). As vendas de novos alojamentos totalizaram 3,4 mil milhões de euros, tendo diminuído 3,9% (+7,2% em 2015) e as de alojamentos existentes corresponderam a 11,4 mil milhões de euros, tendo aumentado 27,6% (+43,1% em 2015).

O Índice de Preços da Habitação apresentou um aumento anual dos preços de 7,1% (mais 4 p.p. por comparação com 2015), tendo sido o terceiro ano consecutivo em que se observou um acréscimo nos preços, mais intenso no caso dos alojamentos existentes (8,7%) face aos alojamentos novos (3,3%).

Com este destaque o INE divulga a publicação **["Estatísticas da Construção e Habitação 2016"](#)**, que disponibiliza um vasto conjunto de indicadores sobre a construção e habitação em Portugal, atualizados para o ano de 2016.

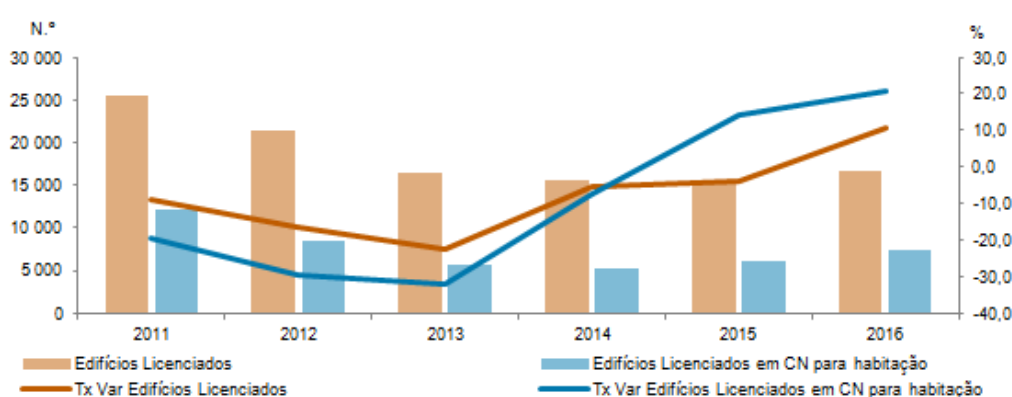


Edifícios e fogos licenciados com crescimentos de 10,9% e 37,4%, respetivamente

Em 2016 o número de edifícios licenciados em Portugal cresceu 10,9% (-3,7% em 2015), tendo sido licenciados 16 738 edifícios, alterando a tendência de decréscimo dos últimos anos.

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser predominantes em 2016, representando 64,3% do total de edifícios licenciados, verificando-se um ligeiro aumento face a 2015 em que este tipo de obra representava 63,8% do total.

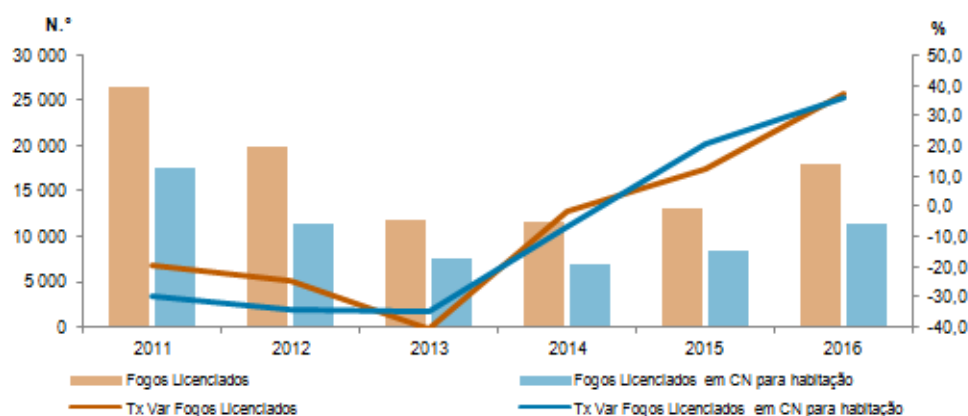
Figura 1 >> Edifícios Licenciados - Total e em construção nova para habitação (2011 - 2016)



As obras para reabilitação de edifícios (obras de alteração, ampliação e reconstrução de edifícios), apresentaram em 2016 um peso de 27,6%, inferior ao ano anterior (28,4%). As obras de demolição representaram 8,1% das obras licenciadas em 2016 (7,8% em 2015).

Em 2016 o número de fogos licenciados em todos os tipos de obra foi 17 944, o que corresponde a um aumento de 37,4% face ao ano anterior (13 062 fogos em 2015). 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 de +35,7%.

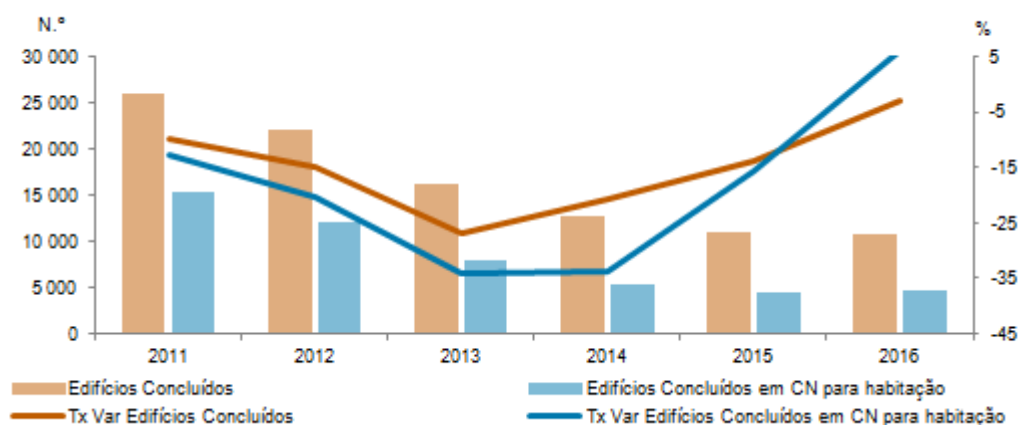
Figura 2 >> Fogos Licenciados - Total e em construção nova para habitação (2011 - 2016)



Obras Concluídas atenuaram decréscimo enquanto os fogos concluídos registaram crescimento

No que respeita às obras concluídas (e tendo por base as estimativas para o período de 2015-2016), registou-se um decréscimo de 3,2% no número de edifícios concluídos (-13,8% em 2015), correspondendo a 10 661 edifícios, na sua maioria respeitando a edifícios residenciais (63,5%), dos quais 69,9% relativos a construções novas.

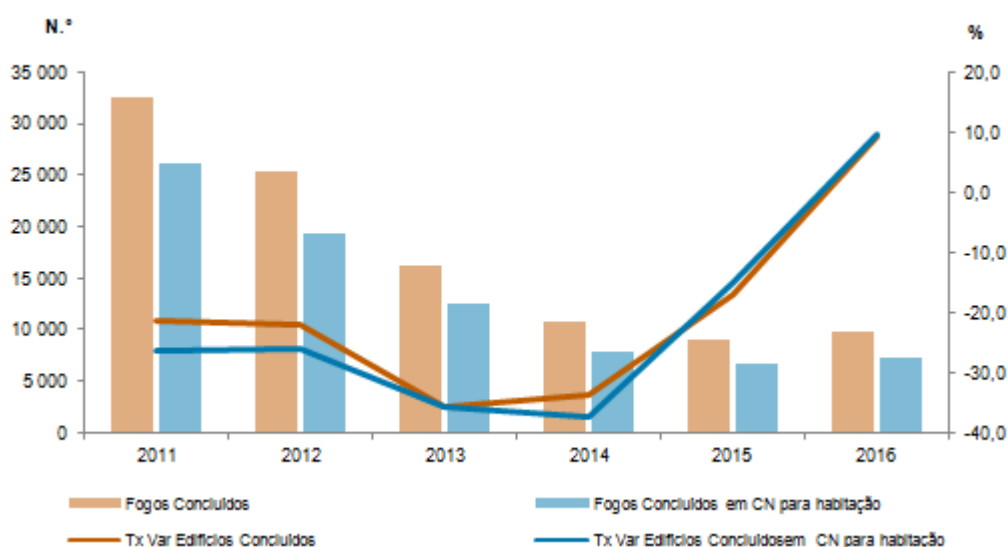
Figura 3 >> Edifícios concluídos - Total e em construção nova para habitação (2011 - 2016)



O número de fogos concluídos no país em 2016 (cerca de 9,8 mil fogos) registou um acréscimo de 9,4% face ao ano anterior (-17,2% em 2015). Os fogos de construções novas para habitação familiar cresceram 9,8% (-15,2% em 2015).

De uma forma geral, os fogos concluídos em 2016 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.

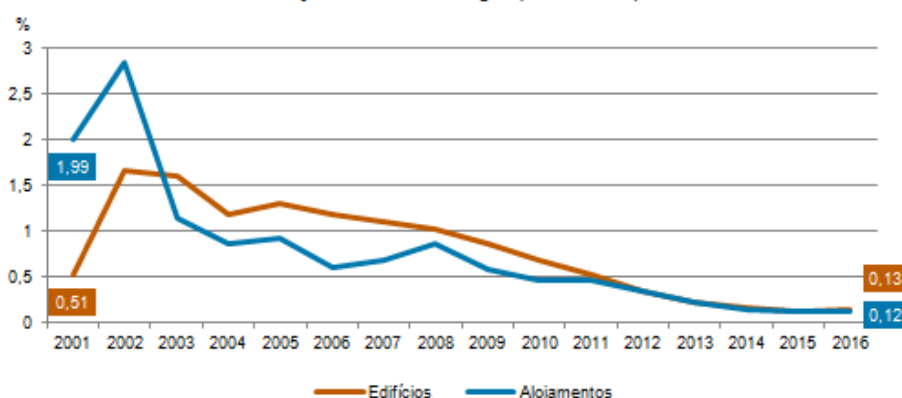
Figura 4 >> Fogos Concluídos - Total e em construção nova para habitação (2011 - 2016)



As taxas de variação dos edifícios e alojamentos (estimativas do parque habitacional) mantêm crescimento de 0,1% em 2016

Em 2016 existiam em Portugal cerca de 3,6 milhões de edifícios de habitação familiar clássica e 5,9 milhões de alojamentos familiares clássicos, o que representa uma estabilização (+0,1%) face ao ano anterior, em ambos os indicadores.

Figura 5 >> Variação média anual do número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos - Portugal (2001-2016)

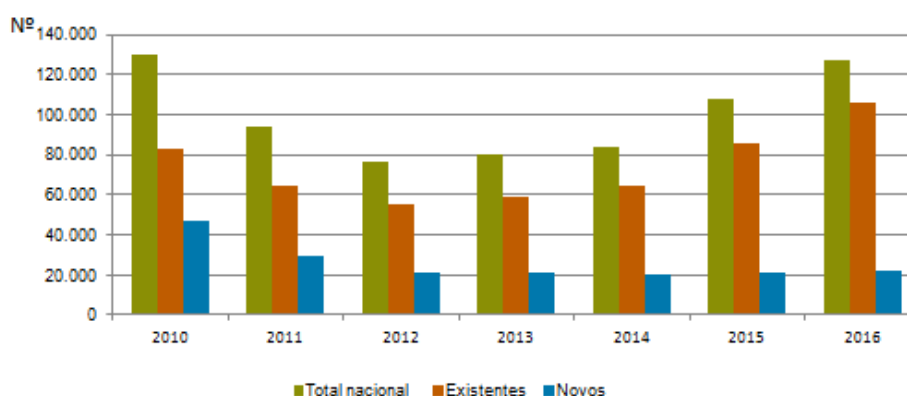


Transações de alojamentos familiares com aumento de 18,5%

Em 2016 transacionaram-se 127 106 alojamentos familiares, correspondendo a um acréscimo de 18,5% face ao ano anterior (+27,4% em 2015), valor muito próximo do registo máximo de vendas de habitações observado em 2010 (129 950). De entre as transações realizadas, 105 502 respeitaram a alojamentos existentes e 21 604 a alojamentos novos.

O valor das transações ultrapassou os 14,8 mil milhões de euros, correspondendo a um acréscimo de 18,7% (30,8% em 2015). As vendas de novos alojamentos totalizaram 3,4 mil milhões de euros, tendo diminuído 3,9% (+7,2% em 2015) e as de alojamentos existentes corresponderam a 11,4 mil milhões de euros, tendo aumentado 27,6% (+43,1% em 2015).

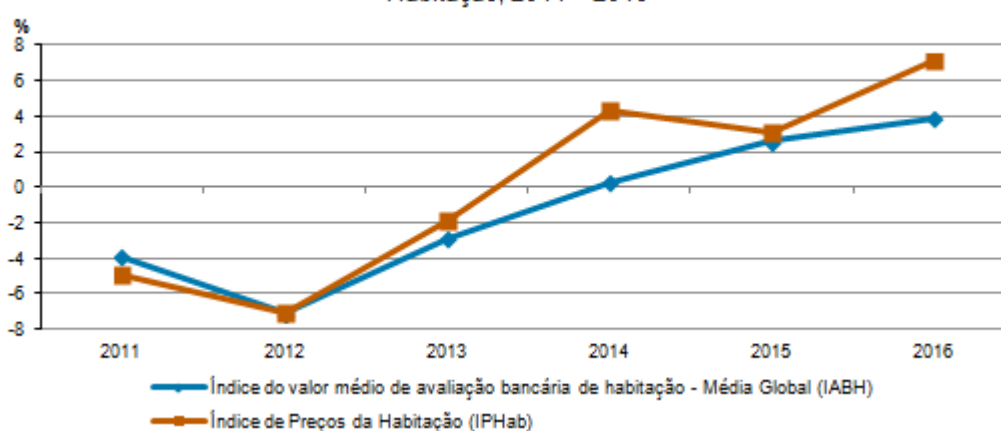
Figura 6 >> Indicador do número de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2010 – 2016



O índice de preços da habitação apresentou em 2016 um aumento anual dos preços de 7,1% (mais 4 p.p. por comparação com 2015). Este foi o terceiro ano consecutivo em que se observou um acréscimo nos preços, tendo sido mais intenso no caso dos alojamentos existentes (8,7%) face aos alojamentos novos (3,3%).

O valor médio da avaliação bancária de habitação continuou a recuperar em 2016, tendo registado um aumento de 3,8%, mais 1,2 p.p. face a 2015.

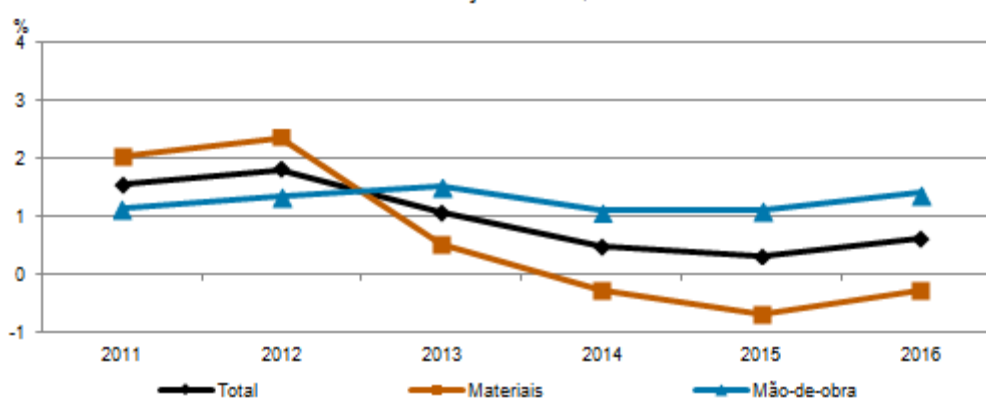
Figura 7 >> Variação média do IPHab e do Índice do Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação, 2011 – 2016



Nota: Figura retificada às 16:30 de 17-07-2017

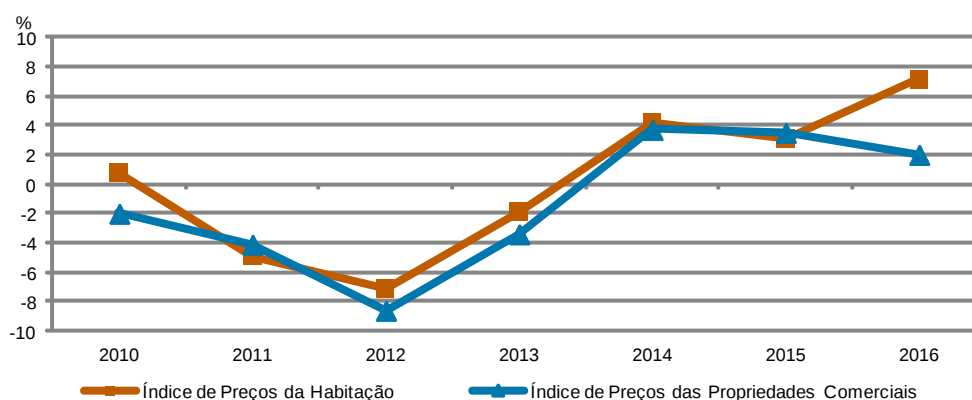
O índice de custos de construção de habitação nova inverteu, em 2016, a dinâmica recente de redução progressiva do ritmo de crescimento, tendo registado um taxa de variação média anual de 0,6%, o dobro da observada em 2015.

Figura 8 >> Índice de Custos de Construção de Habitação Nova, Taxa de variação média, 2011 - 2016



O índice de preços das propriedades comerciais registou uma taxa de variação média de 2,0% em 2016, valor inferior em 1,5 p.p. ao observado no ano anterior. Este foi o terceiro ano consecutivo em que este indicador apresentou um aumento nos preços das propriedades comerciais. Comparativamente com a evolução dos preços das habitações dada pelo índice de preços da habitação, o aumento dos preços de transações de propriedades comerciais em 2016 foi inferior em 5,1 p.p., tendo sido o ano da série disponível em que a diferença entre as taxas de variação dos preços dos dois tipos de imóveis foi maior.

Figura 9 >> Taxa de variação anual do Índice de Preços das Propriedades Comerciais e do Índice de Preços da Habitação, 2010-2016



SIGLAS

- IABH – Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
- IPHab – Índice de Preços da Habitação
- IMT - Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis
- IPPCom – Índice de Preços das Propriedades Comerciais

NOTAS EXPLICATIVAS

1. A informação relativa às Obras Concluídas no período 2015-2016 é produzida com base em estimativas.
2. Com a realização do Recenseamento da Habitação (Censos 2011) foi efetuada uma calibragem e 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.
3. A compilação das estatísticas sobre as vendas de alojamentos familiares tem por base a informação proveniente do IMT (Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis) 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.
4. A taxa de variação média anual do Índice de Preços da Habitação (IPHab) 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 carácter esporádico nos preços.
5. 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, os quais são recolhidos pelo INE no âmbito do Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação (IABH).
6. O Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) tem como principal objetivo medir a evolução dos preços das propriedades comerciais transacionadas no território nacional. À semelhança do Índice de Preços da Habitação (IPHab), divulgado pelo INE desde julho de 2014, a compilação do IPPCom utiliza informação administrativa fiscal do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e do imposto municipal sobre imóveis (IMI). Esta informação é enviada mensalmente ao INE pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) com base num Protocolo de Colaboração celebrado entre estas duas instituições. A metodologia de cálculo do IPPCom baseia-se na estimação de uma relação funcional entre o logaritmo dos preços de transação das propriedades comerciais e as suas características (e.g., área, localização), enquadrando-se no âmbito dos modelos de “preços hedónicos”. Com esta abordagem, é possível controlar as diferenças qualitativas das propriedades comerciais transacionadas e estimar uma taxa de variação de preços ajustada de efeitos da alteração da qualidade.