

14 de junho de 2012

## Construção: Obras licenciadas e concluídas

1º Trimestre de 2012- Dados preliminares

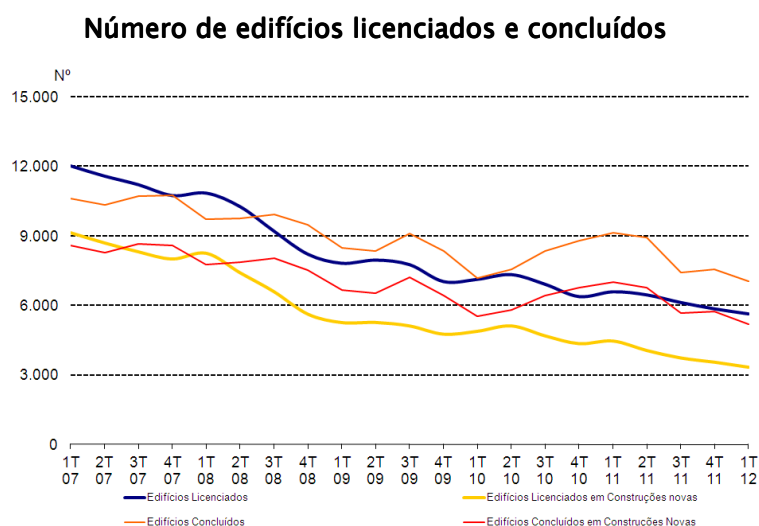
### Construção continua em queda

O licenciamento de obras mantém a trajetória descendente em todas as variáveis em análise. O número de edifícios licenciados registou uma redução média anual de 11,6%, no 1º trimestre de 2012, fixando-se em 5,6 mil edifícios. Os fogos licenciados em construções novas para habitação familiar registaram o valor mais baixo desde o 1º trimestre de 2001. O número de edifícios concluídos registou uma redução média anual de 8,5%, fixando-se em 7 mil edifícios concluídos.

Em comparação com o trimestre anterior, o número de edifícios licenciados registou uma descida de 8%, e nos edifícios concluídos os dados estimados apontam para um decréscimo de 6,9%.

### 1. Principais resultados

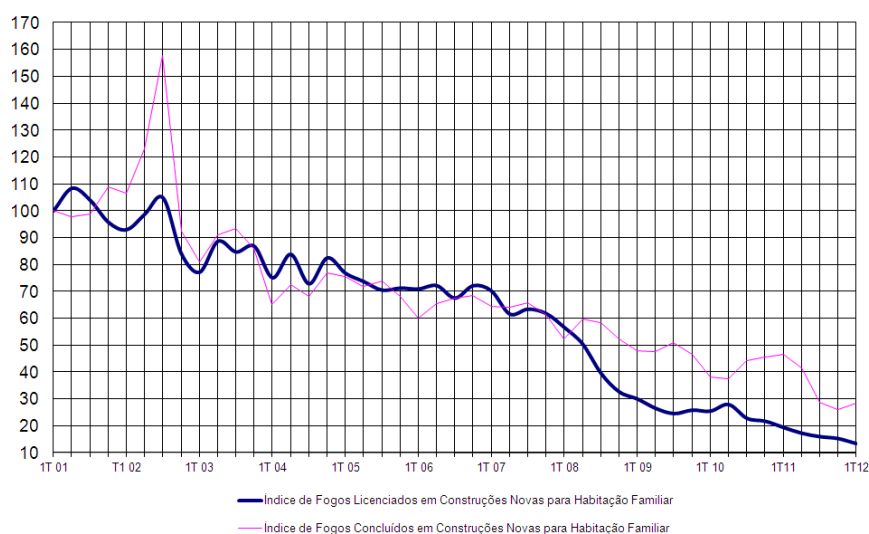
- Em Portugal, no 1º trimestre de 2012, foram licenciados 5,6 mil edifícios e concluídos 7 mil edifícios, valores que correspondem a variações médias anuais de -11,6% e -8,5%, respetivamente.
- Do total de edifícios licenciados, 59,2% correspondem a construções novas e, destas, 70,8% destinam-se a habitação familiar.
- O número de construções novas licenciadas registou uma diminuição de 6,1% face ao trimestre anterior; no que se refere às construções novas concluídas, registou-se um decréscimo de 9,5%, no mesmo período.



- O índice de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar mantém o comportamento decrescente, verificado já ao longo do ano de 2011, enquanto nas obras concluídas se verifica uma ligeira recuperação desta variável no 1º trimestre de 2012.
- No 1º trimestre de 2012, o número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar registou uma variação anual negativa de 32,9% e os fogos concluídos apresentaram uma redução de 28,5%.

### Índice de fogos licenciados e concluídos em Construções Novas para Habitação Familiar

(1º Trimestre 2001 = 100)



- No 1º trimestre de 2012, a duração média prevista das obras licenciadas em construções novas para habitação familiar foi de 20 meses.
- No mesmo período, os edifícios concluídos em construções novas para habitação familiar registaram uma duração média de execução de 30 meses, sendo as regiões do Norte (33 meses) e do Centro (31 meses) as que apresentaram uma duração média de execução mais elevada.

### Prazo de execução das obras

| Construções novas para Habitação familiar | Edifícios Licenciados         | Edifícios Concluídos       |
|-------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
|                                           | Prazo Previsional de Execução | Prazo de Execução Efectivo |
|                                           | Meses                         |                            |
| Portugal                                  | 20                            | 30                         |
| Continente                                | 20                            | 30                         |
| Norte                                     | 25                            | 33                         |
| Centro                                    | 20                            | 31                         |
| Lisboa                                    | 11                            | 22                         |
| Alentejo                                  | 14                            | 20                         |
| Algarve                                   | 17                            | 28                         |
| R.A. Açores                               | 12                            | 20                         |
| R.A. Madeira                              | 11                            | 21                         |

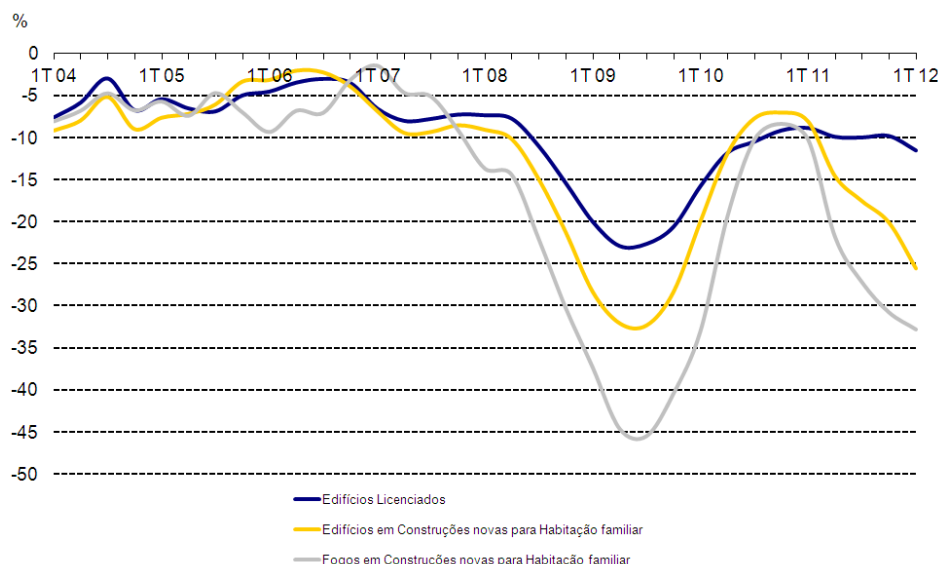
## 2. Edifícios licenciados – 1º trimestre de 2012

O número total de edifícios licenciados (construções novas, ampliações, alterações, reconstruções e demolições de edifícios), apresentou uma variação anual negativa de 11,6%, no 1º trimestre de 2012.

Todas as regiões apresentaram variações anuais negativas no que se refere ao número de edifícios licenciados, com destaque para a região dos Açores (-31,8%).

A variação média anual do número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar manteve-se negativa, registando um decréscimo de 2 p.p., face à variação registada no trimestre anterior (de -30,9% para -32,9%).

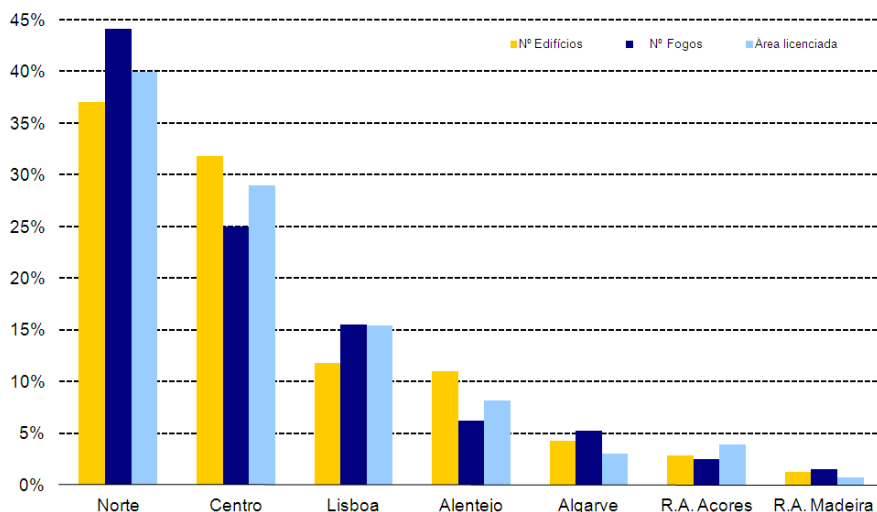
**Evolução do número de edifícios e fogos licenciados**  
(variação média dos 4 trimestres)



O número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar registou variações anuais negativas em todas as regiões NUTS II, com destaque para as quebras verificadas nas regiões de Lisboa (-41,9%) e dos Açores (-41,2%).

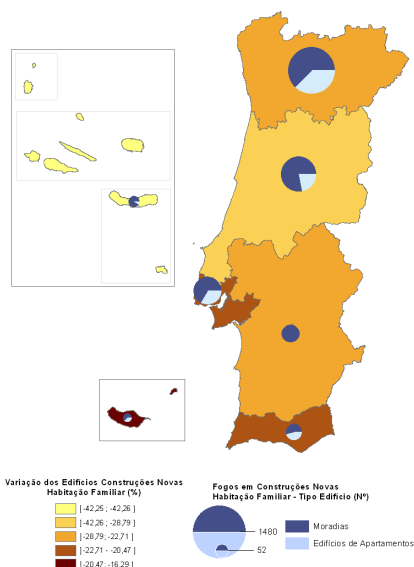
No 1º trimestre de 2012, as regiões do Norte e do Centro foram responsáveis por 68,8% dos edifícios licenciados e por 69,1% do total de fogos licenciados no país. Na região de Lisboa, os edifícios licenciados representaram 11,8% do total do país, correspondendo a 15,5% do número total de fogos licenciados.

### Distribuição regional do número de edifícios, fogos e área total licenciada (1º Trimestre de 2012)



O número médio de fogos por edifício, em construções novas para habitação familiar, foi de 1,7 no Algarve, 1,6 no Norte, em Lisboa e na Madeira, valores superiores à média do país que se situou em 1,4 fogos.

### Edifícios e fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, 1º trimestre de 2012 (variação média dos 4 trimestres e tipo de edifício)



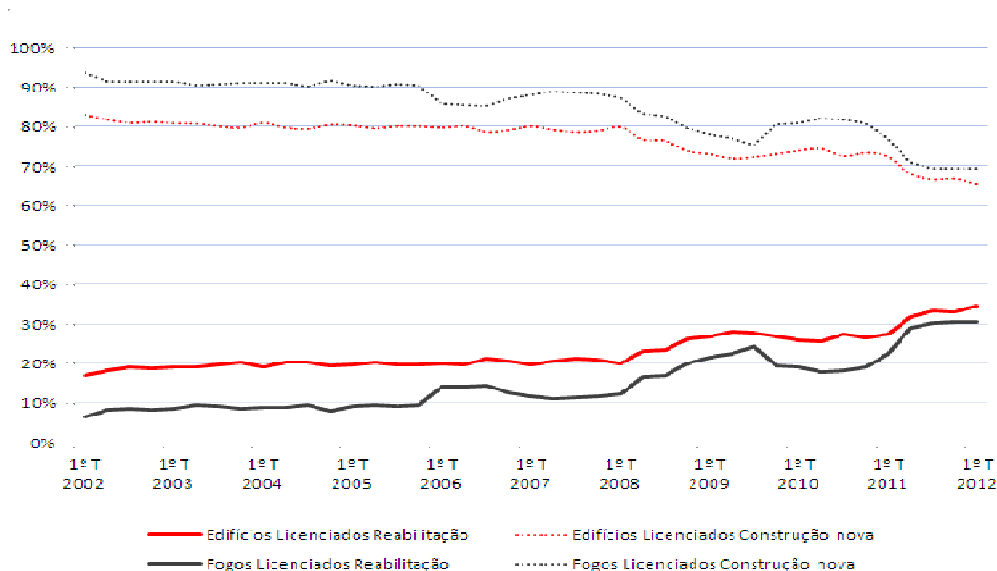
Todas as regiões apresentaram uma preponderância de fogos licenciados em moradias.

Em termos nacionais registou-se, no período em análise, um predomínio de fogos licenciados em moradias, que representaram 69,6% do total dos fogos licenciados em construções novas para habitação. As regiões do Alentejo e dos Açores destacam-se com os rácios mais elevados, 99% e 91,5%, respetivamente.

### 3. Edifícios e fogos licenciados em obras de reabilitação

O número total de edifícios e fogos licenciados em obras de reabilitação (ampliações, alterações e reconstruções de edifícios) tem registado uma importância crescente face às obras de construção nova. No **1º trimestre de 2002** os edifícios licenciados em obras de reabilitação correspondiam a 16,9% do total de edifícios licenciados, enquanto os fogos licenciados neste tipo de obras representavam apenas 6,5% do total. Uma década depois, no **1º trimestre de 2012**, o licenciamento de edifícios em obras de reabilitação representa 34,6% do total, enquanto os fogos licenciados para o mesmo efeito correspondem a 30,6% dos fogos licenciados em todos os tipos de obra.

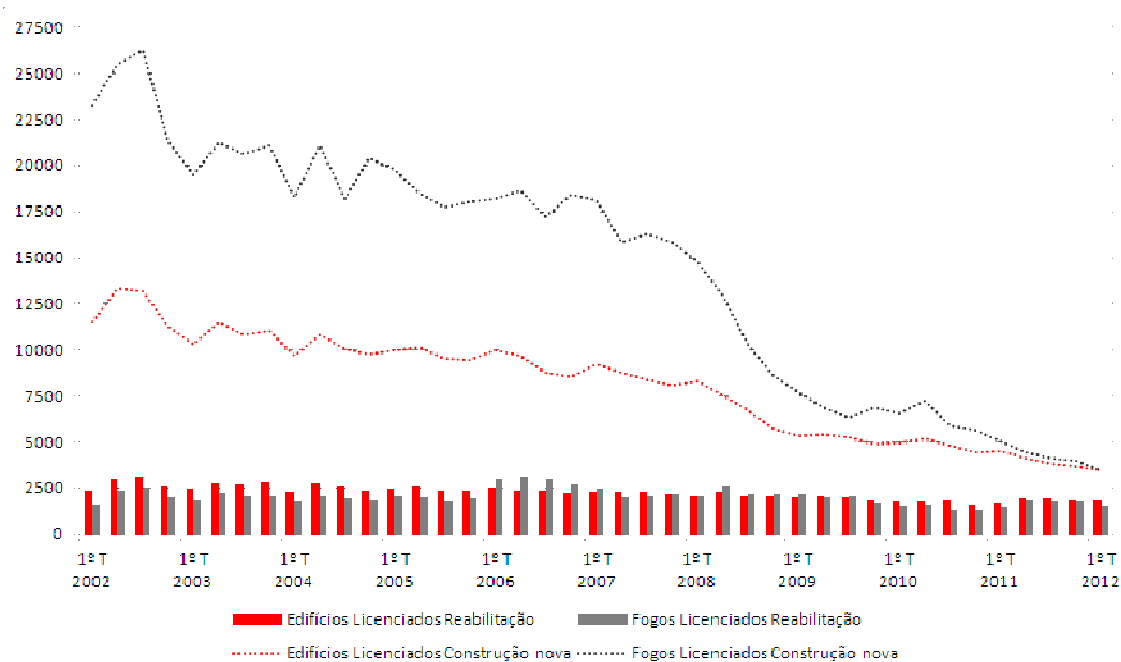
**Evolução dos edifícios e fogos licenciados em obras de reabilitação**  
(Em percentagem do total)



Em termos absolutos, esta evolução deve-se à quebra acentuada no licenciamento de novas construções, e à manutenção dos mesmos níveis de licenciamento nas obras de reabilitação.

## Edifícios e fogos licenciados em obras de reabilitação

(Valores absolutos)

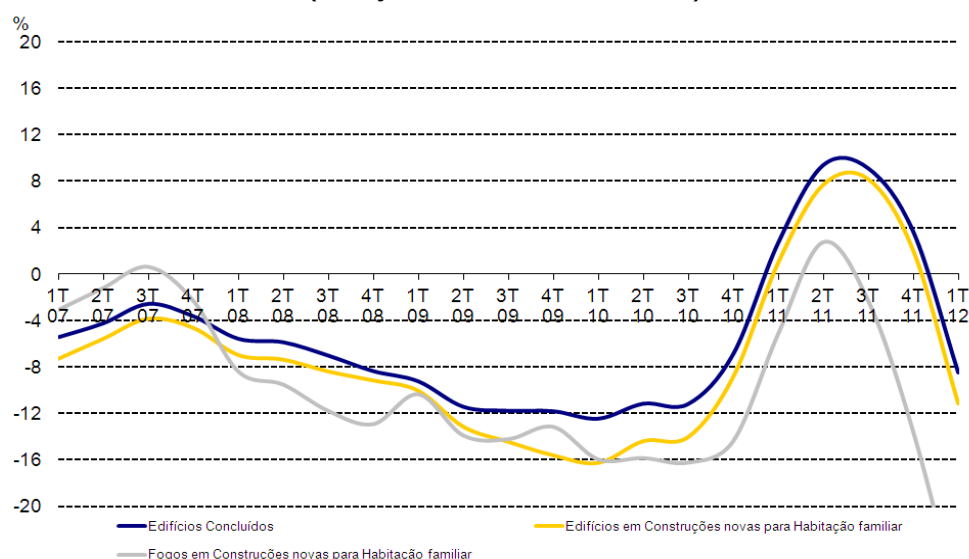


## 4. Obras concluídas – 1º trimestre de 2012

No 1º trimestre de 2012, o número total de edifícios concluídos (construções novas, ampliações, alterações e reconstruções de edifícios) no país apresentou uma variação média anual de -8,5%.

### Evolução dos edifícios e fogos concluídos

(variação média dos 4 trimestres)



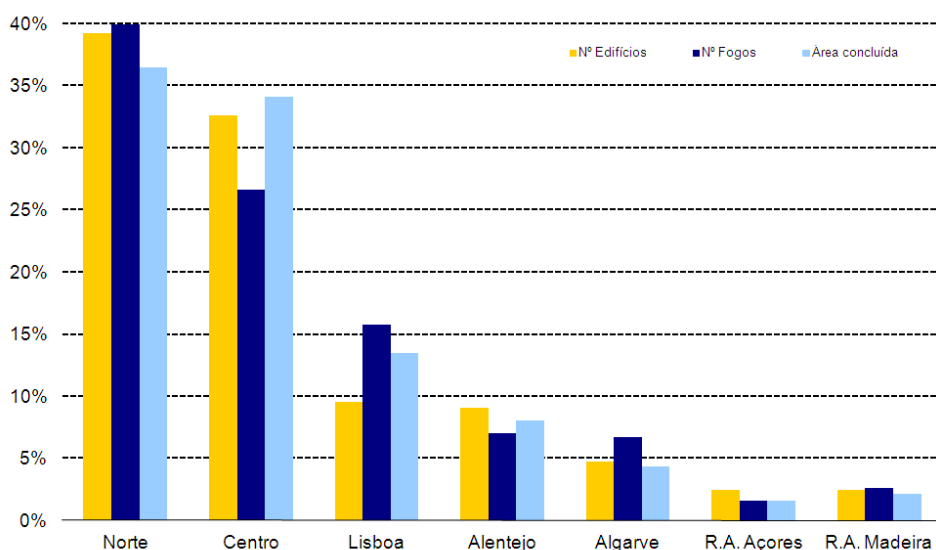
Com exceção dos Açores (+2,2%), todas as regiões apresentaram variações anuais negativas, tendo os valores mais baixos sido registados nas regiões do Algarve (-19,6%) e de Lisboa (-17,4%).

Em relação aos edifícios concluídos em construções novas para habitação familiar, a variação média anual foi de -11,1%. Todas as regiões apresentaram variações negativas com destaque para as regiões do Algarve (-21,9%), de Lisboa (-20,4%) e da Madeira (-20,1%).

A variação média anual dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar foi de -28,5%. Todas as regiões apresentaram variações negativas com destaque para a região do Algarve, com uma variação anual -49,7%.

No período em análise, cada edifício concluído em Portugal, em construções novas para habitação familiar dispunha, em média, de 1,8 fogos. A região dos Açores registou o valor mais baixo, com um rácio de 1,4 fogos por edifício, enquanto a região de Lisboa registou o rácio mais elevado, correspondente a 2,8 fogos por cada construção nova concluída para habitação familiar.

**Distribuição regional do número de edifícios, fogos e área total concluída**  
(1º Trimestre de 2012)



Do total de edifícios concluídos no 1º trimestre de 2012, cerca de 71,9% localizavam-se nas regiões do Norte e Centro, correspondendo-lhes cerca de 66,5% do total de fogos concluídos no país.

Nas regiões do Algarve, de Lisboa e do Norte, a importância das construções novas destinadas à habitação familiar representou 87,9%, 86,6% e 83,8%, respetivamente, do total das construções novas, face aos 79,4% para o conjunto do país.

| Construção: Edifícios Licenciados e Concluídos | Edifícios Licenciados** |             |                  | Edifícios Concluídos |             |                  |
|------------------------------------------------|-------------------------|-------------|------------------|----------------------|-------------|------------------|
|                                                | 4º T - 2011             | 1º T - 2012 | Variação Anual * | 4º T - 2011          | 1º T - 2012 | Variação Anual * |
|                                                | Número                  |             | %                | Número               |             | %                |
| <b>Portugal</b>                                |                         |             |                  |                      |             |                  |
| Número de Edifícios                            | 6 129                   | 5 637       | -11,6            | 7 567                | 7 045       | -8,5             |
| em Construções novas                           | 3 553                   | 3 336       | -21,2            | 5 722                | 5 179       | -10,3            |
| para Habitação familiar                        | 2 599                   | 2 362       | -25,6            | 4 569                | 4 110       | -11,1            |
| Fogos                                          | 3 836                   | 3 357       | -32,9            | 6 771                | 7 398       | -28,5            |
| Área total (m²)                                | 2 211 259               | 2 117 384   | -16,7            | 3 419 581            | 3 190 869   | -16,7            |
| <b>Norte</b>                                   |                         |             |                  |                      |             |                  |
| Número de Edifícios                            | 2 082                   | 2 089       | -11,9            | 2 837                | 2 765       | -5,4             |
| em Construções novas                           | 1 315                   | 1 279       | -19,8            | 2 221                | 2 078       | -7,3             |
| para Habitação familiar                        | 892                     | 953         | -23,5            | 1 849                | 1 741       | -7,9             |
| Fogos                                          | 1 208                   | 1 480       | -26,9            | 2 417                | 2 952       | -25,2            |
| Área total (m²)                                | 836 727                 | 846 233     | -17,7            | 1 251 297            | 1 162 766   | -13,3            |
| <b>Centro</b>                                  |                         |             |                  |                      |             |                  |
| Número de Edifícios                            | 1 816                   | 1 792       | -13,5            | 2 480                | 2 297       | -6,7             |
| em Construções novas                           | 1 117                   | 1 060       | -23,4            | 1 839                | 1 675       | -8,3             |
| para Habitação familiar                        | 763                     | 663         | -28,8            | 1 402                | 1 260       | -8,8             |
| Fogos                                          | 938                     | 839         | -35,7            | 1 886                | 1 968       | -25,7            |
| Área total (m²)                                | 651 395                 | 612 905     | -19,0            | 1 063 175            | 1 087 355   | -13,0            |
| <b>Lisboa</b>                                  |                         |             |                  |                      |             |                  |
| Número de Edifícios                            | 688                     | 664         | -0,9             | 670                  | 670         | -17,4            |
| em Construções novas                           | 388                     | 392         | -17,7            | 501                  | 477         | -19,9            |
| para Habitação familiar                        | 342                     | 326         | -20,6            | 429                  | 413         | -20,4            |
| Fogos                                          | 646                     | 521         | -41,9            | 1 007                | 1 163       | -29,3            |
| Área total (m²)                                | 294 939                 | 325 947     | 2,4              | 375 561              | 429 615     | -25,3            |
| <b>Alentejo</b>                                |                         |             |                  |                      |             |                  |
| Número de Edifícios                            | 622                     | 618         | -5,9             | 740                  | 636         | -11,0            |
| em Construções novas                           | 360                     | 332         | -16,4            | 542                  | 458         | -12,6            |
| para Habitação familiar                        | 220                     | 206         | -22,7            | 373                  | 300         | -12,9            |
| Fogos                                          | 275                     | 209         | -35,0            | 534                  | 517         | -22,8            |
| Área total (m²)                                | 193 591                 | 171 859     | -19,2            | 286 051              | 256 195     | -25,1            |
| <b>Algarve</b>                                 |                         |             |                  |                      |             |                  |
| Número de Edifícios                            | 310                     | 240         | -17,0            | 375                  | 333         | -19,6            |
| em Construções novas                           | 159                     | 117         | -23,0            | 276                  | 232         | -22,1            |
| para Habitação familiar                        | 142                     | 103         | -20,5            | 248                  | 204         | -21,9            |
| Fogos                                          | 479                     | 174         | -19,4            | 538                  | 494         | -49,7            |
| Área total (m²)                                | 130 589                 | 64 583      | -19,3            | 147 994              | 137 335     | -34,8            |
| <b>R.A. Açores</b>                             |                         |             |                  |                      |             |                  |
| Número de Edifícios                            | 212                     | 162         | -31,8            | 256                  | 174         | 2,2              |
| em Construções novas                           | 138                     | 112         | -38,6            | 186                  | 121         | 0,3              |
| para Habitação familiar                        | 79                      | 78          | -49,3            | 132                  | 84          | -4,4             |
| Fogos                                          | 186                     | 82          | -41,2            | 141                  | 114         | -24,8            |
| Área total (m²)                                | 70 735                  | 81 620      | -31,8            | 165 825              | 49 326      | 22,2             |
| <b>R.A. Madeira</b>                            |                         |             |                  |                      |             |                  |
| Número de Edifícios                            | 125                     | 72          | -6,9             | 209                  | 170         | -14,8            |
| em Construções novas                           | 76                      | 44          | -9,1             | 157                  | 138         | -15,4            |
| para Habitação familiar                        | 61                      | 33          | -16,3            | 136                  | 108         | -20,1            |
| Fogos                                          | 104                     | 52          | -24,1            | 248                  | 190         | -17,4            |
| Área total (m²)                                | 33 283                  | 14 237      | -47,7            | 129 678              | 68 277      | -6,2             |

Nota: \* Variação anual - Variação média dos últimos quatro trimestres face ao período homólogo.

\*\* Dados preliminares

## NOTAS EXPLICATIVAS:

### Licenciamento de Obras

Pretende-se, com esta operação estatística, obter dados que permitam o acompanhamento da evolução conjuntural do sector da construção de edifícios, na perspectiva da intenção futura de realização de obras. Os dados disponibilizados neste destaque são obtidos tendo por base a informação sobre as licenças emitidas mensalmente pelas 308 Câmaras Municipais de todo o País, no âmbito do Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas.

### Estimativas das Obras Concluídas – Nota metodológica

Com a introdução do Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas em 2002, tendo por base a regulação do conjunto de operações urbanísticas sujeito a procedimentos de controlo administrativo, pretendeu-se melhorar a fiabilidade da informação assente em indicadores e obter atempadamente das Câmaras Municipais a informação referente à Conclusão de Obras, à semelhança do que acontece no Licenciamento de Obras. Contudo, na prática, tal não se verificou e a informação relativa à conclusão de obras é obtida maioritariamente por inquéritos dirigidos aos seus promotores. Este método de recolha origina atrasos substanciais na obtenção da informação, tendo como consequência que os dados definitivos anuais exibam desvios muito significativos em relação aos dados provisórios que são trimestralmente divulgados. Por conseguinte, tornou-se necessário repensar a forma de estimar os resultados relativos a Obras Concluídas, tendo-se desenvolvido para esse efeito uma metodologia que permite uma divulgação trimestral através de informação assente numa lógica de estimação sujeita aos menores desvios possíveis, que consiste na estimação do prazo efectivo de conclusão de uma obra a partir do seu prazo previsto (ou seja, o prazo que decorre entre a autorização de construção e a conclusão efectiva da obra, e que é obtido na licença), com base num modelo de regressão linear, segundo os diferentes tipos e fins a que se destina a edificação.

### Prazo de Execução

O prazo de execução nos edifícios licenciados diz respeito ao prazo previsional de execução da obra e corresponde ao tempo, medido em meses, entre as datas previstas de início e conclusão das obras.

O prazo de execução nos edifícios concluídos diz respeito à construção propriamente dita e traduz-se no tempo medido, em meses, entre a data de emissão do alvará de licenciamento e a data de conclusão real da obra (com base nos dados declarados e não nas estimativas).

### Taxa de variação média dos últimos 4 trimestres (ou variação anual)

A variação média dos últimos quatro trimestres compara o valor acumulado dos últimos quatro trimestres das variáveis apresentadas, com os quatro trimestres imediatamente anteriores. Por ser uma média móvel, esta taxa de variação é menos sensível a alterações.

### Outras informações

Para mais informação relacionada com o Licenciamento de Obras e com a Conclusão de Obras, consulte a Base de Dados do Portal do INE, onde já se encontra disponível informação do Licenciamento de Obras relativa a abril de 2012.

DATA DO PRÓXIMO DESTAQUE: **13 de setembro de 2012**