

Estatísticas da Construção e Habitação

2013

Obras licenciadas e concluídas acentuaram decréscimo em 2013

De acordo com as Estimativas do Parque Habitacional, em 2013 existiam em Portugal cerca de 3,6 milhões de edifícios de habitação familiar clássica e 5,9 milhões de alojamentos, correspondendo a aumentos de 0,3% em ambos os casos, face ao ano anterior.

O número de edifícios licenciados em Portugal diminuiu 22,7% face ao ano anterior (-17,0% em 2012), tendo sido licenciados 16 253 edifícios. O número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar diminuiu 35,2% relativamente ao ano anterior, fixando-se em 7 286 fogos (-35,1% em 2012).

No que respeita às obras concluídas registou-se um decréscimo de 11,0% no número de edifícios concluídos (+0,3% em 2012), correspondendo a 23 079 edifícios. Também o número de fogos concluídos em 2013 (cerca de 26 mil fogos) registou um decréscimo de 23,6% face ao ano anterior (+6,1% em 2012).

Em 2013 não continuou a tendência de decréscimo no número de vendas de alojamentos familiares: taxa de variação homóloga de +4,4% em 2013, face a -18,4% em 2012 e -28,0% em 2011.

Após a redução de 7,1% registada em 2012, tanto no Índice de preços da habitação como no Valor médio de avaliação bancária de habitação, em 2013 ambos os índices apresentaram diminuições menos intensas registando variações de -1,9% e -2,8%, respetivamente.

O INE divulga neste destaque os principais resultados da publicação "Estatísticas da Construção e Habitação 2013".

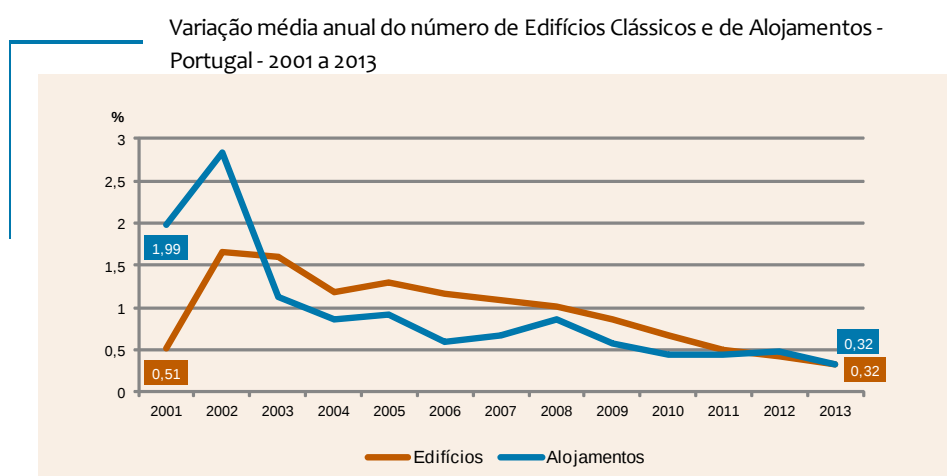
Da informação agora disponibilizada, destaca-se a divulgação de Estimativas do Parque Habitacional no período 1991-2013 e indicadores sobre Obras Concluídas e Licenciadas, relativos ao ano de 2013.

Incluem-se, pela primeira vez, elementos informativos sobre o mercado de habitação: vendas de alojamentos familiares, evolução de preços, valores de avaliação de peritos ao serviço de instituições bancárias e evolução dos custos de construção.

As taxas de crescimento dos edifícios e alojamentos têm vindo a diminuir, registando um mínimo de 0,3% em 2013

De acordo com as Estimativas do Parque Habitacional, em 2013 existiam em Portugal cerca de 3,6 milhões de edifícios de habitação familiar clássica, o que corresponde a um aumento de 0,3% face ao ano anterior.

Quanto ao número de alojamentos familiares clássicos, as estimativas apontam para a existência de cerca de 5,9 milhões de alojamentos em Portugal, o que representa um crescimento de 0,3% face ao ano anterior.

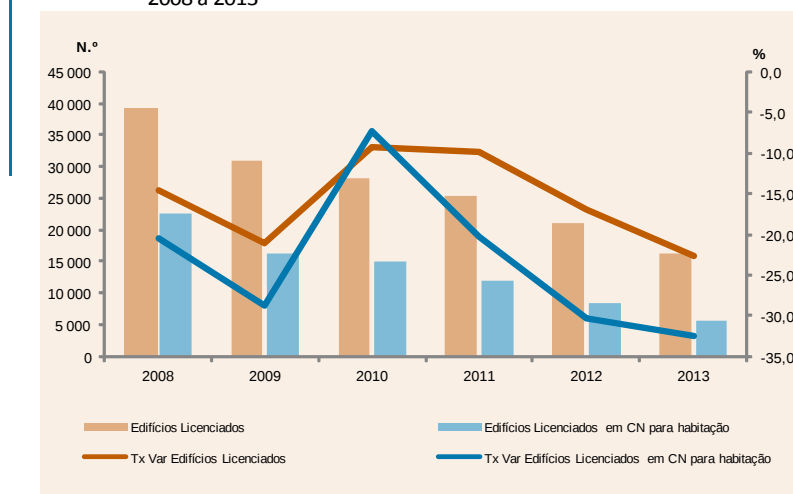


Obras licenciadas para habitação mantiveram decréscimo

Em 2013 o número de edifícios licenciados em Portugal diminuiu 22,7% face ao ano anterior (-17,0% em 2012), tendo sido licenciados 16 253 edifícios, acentuando-se a tendência negativa que se vem registando desde o ano 2000.

À semelhança dos anos anteriores, a maioria dos licenciamentos em 2013 destinaram-se a construções novas, representando este destino 58,2% do total de edifícios. Em 2012 essa proporção foi 58,6% e em 2011, 64,2% o que evidencia a trajetória descendente das construções novas e a crescente importância relativa da reabilitação de edifícios (obras de alteração, ampliação e reconstrução de edifícios).

Edifícios licenciados - Total e em construção nova para habitação - 2008 a 2013

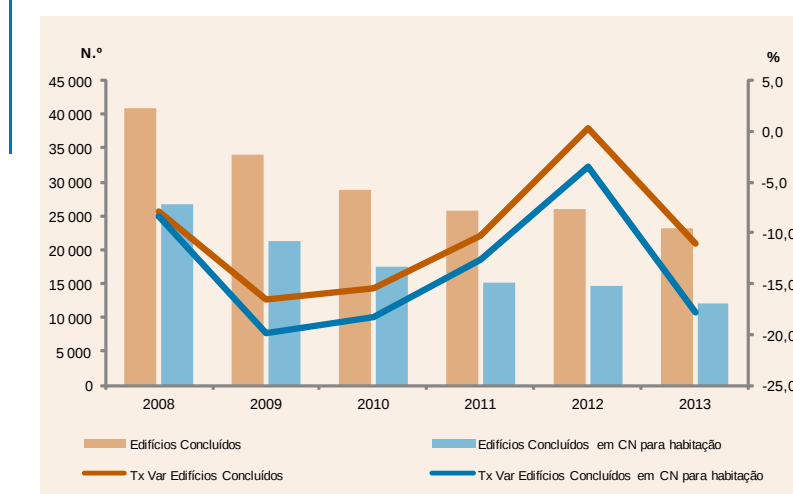


O número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar reduziu-se 35,2% relativamente ao ano anterior, fixando-se em 7 286 fogos (-35,1% em 2012). Quanto às características dos novos fogos, foram mantidos os parâmetros tradicionais relativamente ao número de divisões (5 divisões e tipologia T3) com exceção da região do Algarve, onde predomina a tipologia T2.

Obras concluídas acentuaram decréscimo

No que respeita às obras concluídas (e tendo por base as estimativas para o período de 2012 e 2013), registou-se um decréscimo de 11,0% no número de edifícios concluídos (+0,3% em 2012), correspondendo a 23 079 edifícios concluídos em 2013, na sua maioria respeitando a edifícios residenciais (cerca de 71,2%), dos quais 73,5% relativos a construções novas.

Edifícios concluídos - Total e em construção nova para habitação - 2008 a 2013

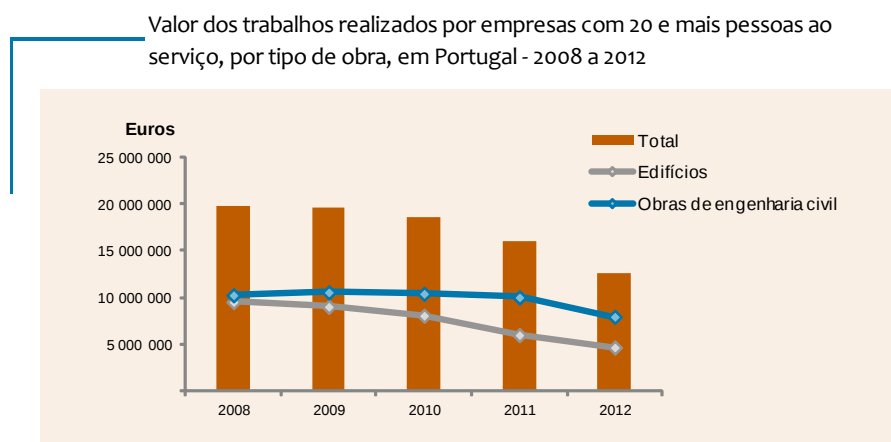


Também o número de fogos concluídos em 2013 (cerca de 26 mil fogos) registou um decréscimo de 23,6% face ao ano anterior (+6,1% em 2012). Os fogos de construções novas para habitação familiar diminuíram 25,4% (+6,3% em 2012). De uma forma geral, estes mantiveram características semelhantes às dos anos anteriores, com a predominância de tipologias T3 em todas as regiões, com exceção do Algarve, onde predomina a tipologia T2.

Redução do valor dos trabalhos realizados em pouco mais de 1/5

O valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço diminuiu 21,2% em 2012 (-13,3% em 2011), devido fundamentalmente ao decréscimo de 20,6% das obras de engenharia civil, que em 2011 tinham registado um decréscimo de 3,7%. Os trabalhos realizados em edifícios também registaram um decréscimo significativo (-22,1%, face a -25,6% em 2011), mas que em valores absolutos foi inferior à redução nas obras de engenharia civil. Este decréscimo foi generalizado aos Edifícios Residenciais (-31,5%, correspondendo a -541 milhões de euros) e aos Edifícios Não Residenciais (-18,3%, correspondendo a -784 milhões de euros). Em 2012, apenas os trabalhos realizados em Edifícios e instalações para os Transportes e Comunicações registaram um aumento face a 2011 (+32,8%, correspondendo a +20 milhões de euros).

A estrutura de repartição dos trabalhos realizados por tipo de obra manteve-se praticamente inalterada face a 2011.



Contratos de compra, prédios hipotecados e crédito hipotecado concedido diminuíram

No que respeita aos contratos com hipoteca voluntária, registou-se um decréscimo do seu número (-50,6%), mas o valor médio dos prédios hipotecados em 2012 aumentou cerca de 12 mil euros para 141 mil euros.

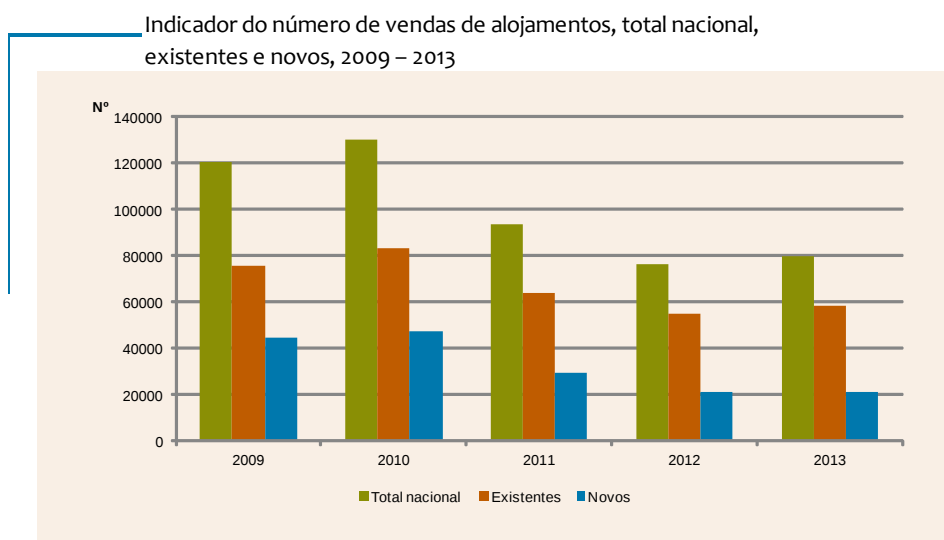
O valor do crédito hipotecário concedido reduziu-se para menos de metade em 2012 (-52,9%), quando em 2011 já se tinha registado uma redução na ordem dos 54%. Também o crédito concedido a devedores domiciliados fora do território nacional diminuiu na mesma progressão, situando-se nos 202 milhões de euros em 2012, quando em 2010 rondava 984 milhões de euros (-56,2% em 2012 e -53,1% em 2011, face ao ano anterior).

O número de contratos de compra e venda de imóveis registou um decréscimo de 15,2% em 2012 face ao ano anterior, tendo também diminuído o valor médio dos prédios transacionados (de 73 mil euros em 2011 para 67 mil euros em 2012).

As transações de prédios urbanos registaram decréscimos de 19,0% em número e 23,3% em valor. A redução do valor médio dos prédios urbanos transacionados em 2012 está em linha com as evoluções do Índice de Preços da Habitação e do Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação, que no ano de 2012 apontavam para reduções na ordem dos 7%.

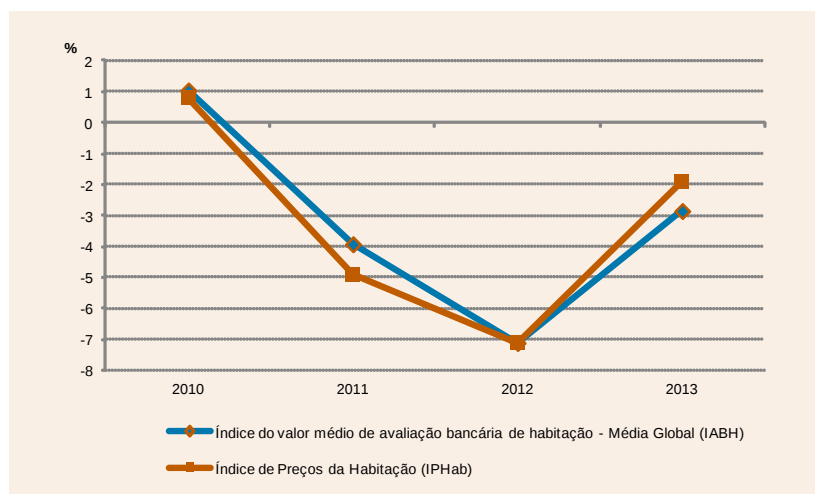
Mercado de habitação: inversão da tendência de decréscimo em 2013

A informação já disponível para o ano de 2013 relativa às Vendas de alojamentos familiares e ao Índice de preços da habitação, permite concluir que em 2013 não continuou a tendência de decréscimo no número de vendas de alojamentos familiares: taxa de variação homóloga de +4,4% em 2013, face a -18,4% em 2012 e -28,0% em 2011.



Após a redução de 7,1% registada em 2012, tanto no Índice de preços da habitação como no Valor médio de avaliação bancária de habitação, em 2013 ambos os índices apresentaram um decréscimo menos intenso face ao ano anterior, respetivamente com reduções de 1,9% e 2,8%.

Variação média do IPHab e do Índice do Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação, 2010 – 2013



O Índice de custos de construção de habitação nova apresentou uma taxa de variação média anual de 1,1%, valor ligeiramente inferior ao verificado em 2012 (+1,8%), essencialmente devido ao comportamento da componente mão-de-obra, que registou uma taxa de variação de 1,5% (+0.2 p.p face a 2012), dado que o índice dos materiais decresceu para 0,5% (-1,9 p.p face a 2012).

NOTAS EXPLICATIVAS:

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.

Nesta publicação é divulgada a série de Estimativas do Parque Habitacional atualizada para os anos de 2011 a 2013, 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.

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 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.

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. No índice relativo a 2014, os alojamentos familiares existentes e os alojamentos familiares novos representam cerca de 61% e 39% do IPHab, respetivamente.

Indicador do número de vendas de alojamentos familiares

Indicador para o número de transações de alojamentos familiares realizados num trimestre. A compilação desta estatística tem por base 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 das transações cuja informação sobre as características dos alojamentos transacionados se encontra disponível para o trimestre de referência dos dados