

Estatísticas da Construção e Habitação

2008

Obras concluídas crescem 5,5% e licenciamento decresce 15,4% em 2008

Com base nos dados das Estatísticas da Construção e Habitação – 2008, a disponibilizar nos próximos dias no Portal de Estatísticas Oficiais do INE, é possível concluir que em 2008 o número total de edifícios licenciados registou um decréscimo de 15,4% face ao ano anterior. Ao nível das obras concluídas registou-se um acréscimo de 5,5%. Quando analisados os edifícios destinados a construções novas para habitação familiar, as variações situam-se em -21,3% para edifícios licenciados e +5,3% no que respeita a obras concluídas.

O total de fogos reabilitados em 2008, a nível nacional, apresenta um acréscimo de 16,1% face ao ano anterior, traduzindo-se no aumento do seu peso face ao total de fogos concluídos em cerca de 1,3 p.p.

1. PRINCIPAIS RESULTADOS

- Na última década (1998-2008), o número de edifícios de habitação familiar clássica cresceu 12,0% e o número de fogos aumentou 19,6%;
- Face ao último Recenseamento da Habitação (2001) o número médio de habitantes por fogo diminuiu cerca de 8%, respectivamente de 2,02 para 1,86 e o número de fogos por edifício cresceu 3,8% - de 1,6 para 1,66;
- Em 2008 foram licenciados 38 551 edifícios, correspondentes a 57 820 fogos;
- Os edifícios concluídos em 2008 cifraram-se nos 53 600, correspondendo a 91 506 fogos;
- Em 2008 cerca de 17,1% dos edifícios concluídos foram objecto de Alterações e Ampliações, o que representa um crescimento de 0,1 pontos percentuais face a 2007 (17,0%);
- Entre 2001 e 2008 os edifícios licenciados em construções novas para habitação familiar viram o seu peso no total diminuir cerca de 11,1 pontos percentuais, evidenciando o peso crescente da reabilitação do edificado;
- Face ao valor registado em 2001, o número total de edifícios licenciados em 2008 decresceu 38,8% e o número de edifícios licenciados em construções novas para habitação familiar diminuiu 48,7%;
- Cerca de 53% dos fogos licenciados em construções novas para habitação inserem-se em edifícios de apartamentos, dos quais 38,7% pertencem à tipologia T3;

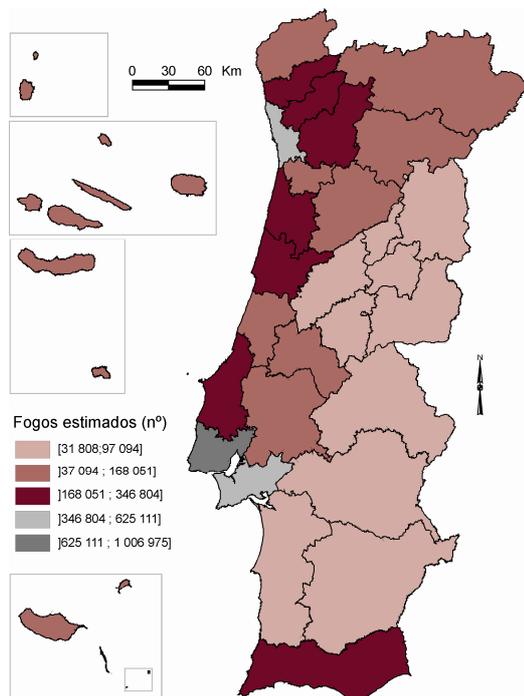
- O sector privado é responsável por cerca de 98,6% do número total de edifícios concluídos em 2008;
- As moradias concluídas em 2008 demoraram, em média, cerca de 26 meses a serem construídas. Já nos edifícios de apartamentos, o prazo médio de execução rondou os 25 meses.

2. ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

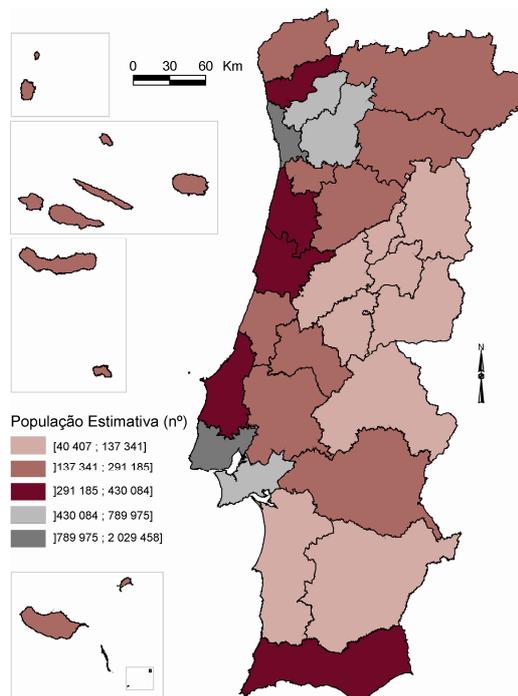
Em 2008, o parque habitacional português estimava-se em 3,4 milhões de edifícios e 5,7 milhões de fogos, registando assim acréscimos, face ao ano anterior, de 0,1% e 1,6% respectivamente.

Em termos do número de edifícios, a região do Norte é dominante: 35,0% do parque habitacional existente no país situa-se nesta região. O Centro, por seu lado, representa 31,2% do total de edifícios, enquanto que à região de Lisboa corresponde uma proporção de 12,5%. As restantes regiões representam, em conjunto, menos de 1/4 (cerca de 21,3%) do total de edifícios existentes em Portugal.

Estimativa de alojamentos por concelho, 2008



Estimativa de população residente por concelho, 2008



Relacionando a representação cartográfica da distribuição da estimativa dos alojamentos existentes em 2008, com a distribuição da estimativa da população residente (em 31 de Dezembro de 2008), é possível concluir que existe uma relação muito próxima entre a dinâmica populacional e a pressão construtiva. De facto, é no litoral que se concentra grande parte do parque habitacional, mas também onde reside a maioria da população. No entanto, há uma maior dispersão ao nível dos alojamentos em zonas do interior do país, com registos muito baixos ao nível da população, o que reflecte o próprio carácter “imóvel” dos edifícios, face à mobilidade cada vez maior da população, que certamente estará associado a um maior número de residências de carácter secundário e/ou de uso sazonal nas regiões do interior.

A região do Algarve é um caso de espécie, onde a sazonalidade no uso dos edifícios está bem patente, uma vez que a concentração de edifícios é bem superior à população residente, o que indicia a existência de um número elevado de residências secundárias ou alojamentos destinados ao arrendamento periódico.

Analisando a evolução entre o ano de 2001, quando se realizou o último Recenseamento da Habitação, e o ano de 2008, é possível verificar que o número total de edifícios cresceu cerca de 7,6%, correspondendo a mais 244 mil edifícios. Em termos regionais, foi a região do Algarve que registou um maior crescimento (10,6%), seguida de perto pela região da Madeira (9,3%) e dos Açores (8,4%). Em oposição, as regiões do Alentejo e do Centro apresentaram as menores variações nesse período, respectivamente com crescimentos médios de 5,9% e 7,1%.

3. OBRAS CONCLUÍDAS: EDIFÍCIOS E FOGOS

Das 53 600 obras concluídas durante o ano 2008, 66,7% corresponderam a edifícios em construções novas para habitação familiar, dos quais 88,4% eram moradias.

Apesar da grande predominância de edifícios em construções novas (79,9% do total de todas as construções), denota-se que a reabilitação na edificação é uma aposta crescente no sector da construção, com as Alterações e Ampliações a ganharem importância relativa face aos anos anteriores. Especial destaque deve ser atribuído às regiões do Alentejo e de Lisboa, com valores superiores a 20%. Este facto pode resultar de algum modo do reconhecimento de que existe uma saturação do mercado de novas habitações, centrando-se agora as empresas de construção no âmbito da reabilitação do edificado.

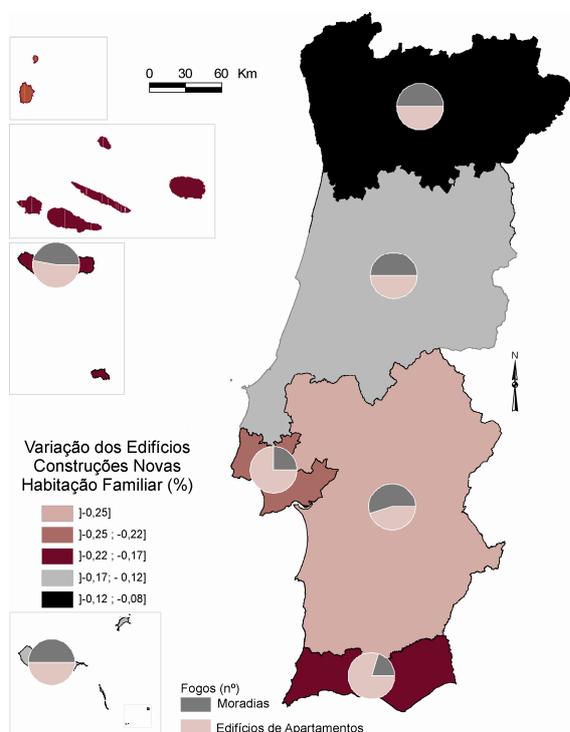
Em 2008, concluíram-se, em Portugal, 35 748 *construções novas* para habitação, número superior ao registado em 2007 (33 946) em cerca de 5,3% do total.

Numa análise por destinos é possível concluir que as obras de Alteração, Ampliação e Reconstrução (por simplificação designadas por obras de reabilitação) têm um maior peso relativo nos destinos que não a

habitação. É nas obras destinadas ao Comércio que a reabilitação teve um maior peso no ano de 2008: cerca de 36,2%. A Indústria apresenta também um peso considerável das obras de reabilitação, que correspondem a 29,6% do total de obras concluídas em 2008 para esse destino.

O número de fogos concluídos no país em 2008 registou um acréscimo de 3,9% relativamente ao ano anterior. Dos cerca de 91 506 fogos concluídos, aproximadamente 1/3 localizaram-se na região do Norte (31,6%). A região da Madeira é a que apresenta o menor peso relativo no número total de fogos concluídos (2,4%).

Edifícios e fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, 2008



As características do edificado habitacional também revelam padrões regionais específicos: a construção em altura na região de Lisboa (3,1 pavimentos e 3,4 fogos em média por edifício) contrasta com a construção da região do Alentejo (1,9 pavimentos e 1,7 fogos em média por edifício) e dos Açores (1,9 pavimentos e 2,0 fogos, em média, por edifício). É ainda importante reter que a região do Algarve, no que respeita ao número médio de fogos por edifício, regista já um valor superior ao da região de Lisboa (respectivamente 3,9 e 3,4 fogos por edifício).

De facto, cerca de 80,3% dos fogos concluídos em construções novas para habitação no ano de 2008,

na região do Algarve, respeitam a edifícios de apartamentos. Nas regiões de Lisboa e dos Açores, os edifícios de apartamentos albergam, respectivamente, 74,9% e 53,0% do total de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar. As regiões do Alentejo e da Madeira são as únicas onde ainda predominam os fogos concluídos em moradias (respectivamente 55,0% e 50,1% dos fogos totais).

4. OBRAS LICENCIADAS: EDIFÍCIOS E FOGOS

Em 2008, foram licenciados 38 551 projectos de obras de edificação ou demolição, dos quais 72,3% corresponderam à construção de novos edifícios. O número de novos edifícios licenciados em 2008 registou uma diminuição de 18,4% em relação a 2007. Todas as regiões do país apresentaram uma variação negativa face a 2007, no que respeita ao número total de edifícios licenciados. Especial destaque para a região da Madeira que registou o maior decréscimo (-19,5%) e para a região do Norte que apresentou o maior decréscimo em termos absolutos, equivalente a um total de menos 2 228 edifícios licenciados que no ano anterior.

Do total de obras licenciadas, 73,1% são edifícios de habitação familiar e o conjunto dos edifícios com destinos “Agricultura e Pesca, Indústria e Comércio” representava 7,9%.

Em 2008, o número de fogos licenciados em *construções novas para habitação familiar* registou uma diminuição de 30,3% relativamente ao ano anterior. Todas as regiões apresentaram um decréscimo face ao ano anterior, com as maiores quebras a ocorrerem na região do Algarve (-40,8%) de Lisboa (-32,6%) e do Norte (-13,1%). A região da Madeira foi aquela em que a diminuição relativa foi menor, tendo-se cifrado nos -8,2%. Em termos absolutos, foi a região do Norte que registou a maior diminuição face a 2007, com menos 4 776 fogos licenciados.

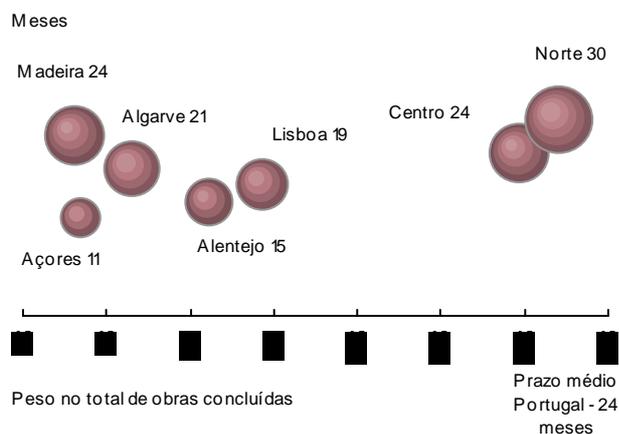
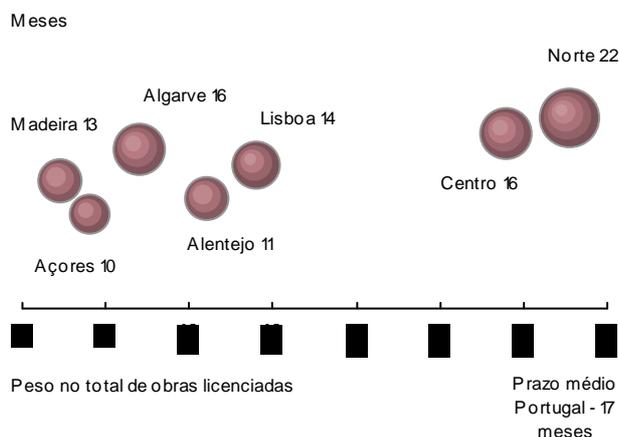
Quanto às características dos novos fogos, mantêm-se, ao nível nacional, os parâmetros tradicionais relativamente ao número de divisões (5 divisões e tipologia T3), com excepção das regiões do Algarve, da Madeira e dos Açores, onde predomina a tipologia T2, com o número médio de divisões nas regiões do Algarve e da Madeira ainda assim mais reduzido e muito próximo de 4. O Norte e o Centro continuam a licenciar os fogos de maior dimensão, sendo os Açores a região onde os fogos licenciados apresentam a menor superfície habitável média (67,0 m²).

5. PRAZOS MÉDIOS DE EXECUÇÃO DAS OBRAS (PREVISIONAIS E EFECTIVOS)¹

Em termos médios, as obras concluídas ao longo do ano de 2008 demoraram cerca de 24 meses na sua construção. Numa análise por tipo de edifício, é possível concluir que, em termos médios, os edifícios de apartamentos demoraram menos 1 mês na sua construção quando comparados com as moradias (respectivamente 25 meses e 26 meses), o que representa uma inversão face a anos anteriores, em que o tempo médio de execução dos edifícios de apartamentos era superior ao tempo de execução médio das moradias. Os edifícios principalmente não residenciais apresentam um prazo médio de execução de 14 meses.

**Prazo previsional de execução
Obras licenciadas em 2008**

**Prazo de execução efectivo
Obras concluídas em 2008**



Da análise dos desvios entre o prazo previsional e o prazo efectivo, verifica-se que em média o prazo efectivo foi 7 meses superior ao prazo previsional, com a região dos Açores a apresentar o menor desvio de todas as regiões, com apenas um mês de diferença. Em oposição aparece a região da Madeira, na qual a diferença entre o prazo previsional e o prazo de execução foi de 11 meses (correspondente a uma diminuição de 2 meses face aos valores registados em 2007) e as regiões do Centro e do Norte que demoram (em ambos os casos) mais 8 meses a concluir as suas obras do que o previsto.

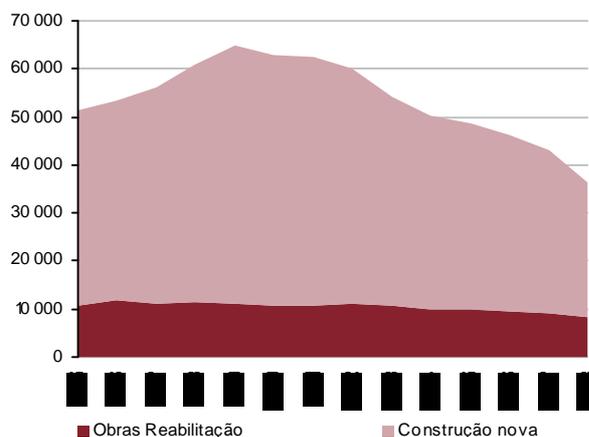
6. REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

Em 2008 foram concluídos 53 600 edifícios em Portugal, sendo que destes cerca de 10 700 correspondiam a obras de alteração, ampliação e reconstrução, o que significa que 20,1% das obras concluídas respeitam à reabilitação do edificado. Face ao ano de 2007, regista-se um acréscimo de 5,7% do número de edifícios reabilitados, sendo que a maior parte destes (cerca de 66,3%) correspondem a obras de ampliação. As obras de reconstrução correspondem à mais pequena fatia das obras de reabilitação do edificado, com um peso de 14,5% face ao total.

Em Portugal, a evolução das obras concluídas em edifícios (reabilitações do edificado e construções novas) no período de 1995 a 2008, aponta para duas fases de crescimento distintas. Até 2002, assistiu-se, em Portugal, a uma relativa estabilidade das reabilitações do edificado e, simultaneamente, a um aumento das construções novas. Apesar de se ter já registado uma ligeira quebra das obras de reabilitação do edificado no período de 2001 e 2002, é principalmente a partir de 2003 que se assiste a uma quebra sustentada (apesar de não muito acentuada) deste tipo de obras, associada a uma tendência de diminuição das construções novas. Assim, assiste-

se desde 1995 a uma diminuição da importância das obras concluídas de reabilitação do edificado no total de obras concluídas, atingindo a sua expressão máxima de 24,2% em 1996 e um peso mínimo de 15,8% em 2002.

Reabilitações do edificado e construções novas, Portugal, 1995-2008



Numa comparação entre o número de edifícios, para habitação familiar, em que foram realizadas obras de reabilitação com o número de edifícios resultantes de construção nova (também para habitação familiar), é possível concluir que a nível nacional, a proporção entre ambos apresenta um valor médio de 20,0% no período compreendido entre 2001 e 2008, registando-se contudo um aumento progressivo desta proporção nos últimos anos, tendo atingido o seu valor máximo em 2007 (22,2%).

Proporção da Reabilitação do edificado relativamente às Construções novas de edifícios concluídos para Habitação familiar, 2001-2008

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Portugal	18,7	16,9	18,6	20,3	19,8	21,7	22,2	21,9
Norte	16,7	15,8	16,9	18,9	17,6	19,6	19,3	20,2
Centro	22,7	20,0	20,5	20,9	20,9	22,8	21,5	21,7
Lisboa	4,6	4,8	8,4	11,7	16,2	19,6	24,3	21,8
Alentejo	30,3	25,8	27,4	30,9	28,9	27,5	26,8	30,4
Algarve	14,4	15,7	18,7	20,5	15,9	19,9	26,0	21,9
Reg. Aut. Açores	45,0	27,2	29,1	33,4	28,3	27,2	33,1	22,9
Reg. Aut. Madeira	23,2	22,4	25,3	24,6	22,9	25,0	21,7	23,1

O total de fogos reabilitados em 2008, a nível nacional, apresenta um acréscimo de 16,1% face ao ano anterior, registando um acréscimo no seu peso face ao total de fogos concluídos, em cerca de 1,3 p.p. Assim, em 2008, os fogos reabilitados correspondiam a 13% dos fogos totais concluídos em Portugal, enquanto que em 2007 essa proporção se cifrou nos 11,7%. A região do Norte teve o maior contributo para a reabilitação do edificado, correspondendo a cerca de 68,4% do total de fogos reabilitados em 2008. Por oposição, foi na região da Madeira (3,1%) que se registaram menos fogos concluídos, fruto de obras de reabilitação.

No que respeita ao tipo de edifício, a reabilitação tem incidido mais nas moradias do que nos edifícios de apartamentos. Assim, em 2008, cerca de 92,1% dos edifícios alvo de reabilitação correspondiam a moradias. No



que respeita aos fogos, assiste-se a um maior equilíbrio entre as reabilitações em moradias e em edifícios de apartamentos, dada a disparidade do número total de fogos concluídos em edifícios de apartamentos face às moradias.

NOTAS EXPLICATIVAS:

¹ O prazo de execução previsional nos edifícios licenciados corresponde ao tempo médio, medido em meses, que medeia entre as datas previstas de início e conclusão das obras.

O prazo de execução efectivo 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.

² Os edifícios principalmente não residenciais correspondem a edifícios em que a maior parte da área útil está afectada a outros fins, que não os da habitação.

Estimativas das Obras Concluídas – Nota metodológica

Com a introdução do Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas em 2004, 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 exibem 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 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.